anxa
87-B
12249

V. DES BADISCHEN
WOHNUNGSVEREINS
Überreicht vom
Deutschen Wohnungsausschuß

Deutscher Wohnungsausschuß
Heft 6 Schriften Heft 6

Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk

Von

G. Gretzschel
Regierungsrat
Hessischer Landeswohnungsinspektor a. D.

Berlin 1919
Carl Heymanns Verlag

Verlags-Archiv 6769

Carl Heymanns Verlag in Berlin W 8, Mauerstraße 43/44
Rechts- und Staatswissenschaftlicher Verlag

Das Erbbaurecht

Verordnung vom 15. Januar 1919
Unter Benutzung des amtlichen Materials
erläutert von

Dr. Otto Glaß und **Adolf Scheidt**
Regierungsrat Regierungsrat
Sachreferenten im Reichsarbeitsministerium

Preis brosch. 15 Mk. **1919** **Preis gebd. 20 Mk.**

Die Verfasser sind mit der Ausarbeitung des Gesetzentwurfes betraut gewesen und haben an den sämtlichen Verhandlungen über die Festlegung der Fassung des Gesetzes teilgenommen, sie sind daher über die Gründe für die Abfassung der einzelnen Gesetzesbestimmungen genau unterrichtet. Auch stand ihnen das gesamte amtliche Material für das Gesetz zur Verfügung. Mit Rücksicht darauf, daß sich die im Reichsanzeiger veröffentlichte Begründung des Erbbaugesetzes nur auf die allernotwendigsten Ausführungen beschränkt, dürfte das beabsichtigte Werk für alle Interessenten besonders wertvoll sein. Der Kommentar richtet sich nicht nur an Fachleute, sondern ist gemeinverständlich geschrieben, so daß er namentlich für Kommunalbeamte, Baugenossenschaften und ähnliche Interessentenkreise ein wertvolles Handbuch bildet.

Demnächst erscheint:

Das Reichssiedlungsgesetz

vom 11. August 1919
nebst den
Ausführungsbestimmungen
vom 26. September 1919.

Auf Grund amtlichen Materials
erläutert von

Dr. H. Ponfick und **Dr. O. Glaß**

Geh. Regierungsräten und vortragenden Räten im Reichsarbeitsministerium.

Ladenpreis etwa 4 Mk.

Bei der Wichtigkeit der behandelten Materie und ihrer Bedeutung nicht nur für die scheinbar unmittelbar interessierten Kreise, sondern für das gesamte Wirtschaftsleben unseres Volkes ist es besonders zu begrüßen, daß der aus der Feder der Sachreferenten im Reichsarbeitsamt stammende Kommentar ausführliche Mitteilungen über die Entstehungsgeschichte und die Motive zu den einzelnen gesetzlichen Bestimmungen bringt.

Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege

Ein Programm organisatorischer, finanzieller und gesetzgeberischer Maßnahmen in Reich, Staat und Kommune
von

Fritz Beuster,
Stadtbaurat a. D.

Preis 1 Mk. Zweite Auflage 1916 Preis 1 Mk.

ARCHIV DES BADISCHEN
LANDESWOHNUNGSVEREINS

Deutscher Wohnungsausschuß
Heft 6 Schriften Heft 6

Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland und ihr Werk

Von

G. Gretzschel
Regierungsrat
Hessischer Landeswohnungsinspektor a. D.

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DE
L'HABITATION ET DE L'URBANISME
DOCUMENTATION.

Berlin 1919
Carl Heymanns Verlag

-635/- III 32, -Stella

Gedruckt bei Julius Sittenfeld, Berlin W 8

Verlags-Archiv 6769.

Vorwort.

Mehr und mehr hat sich herausgestellt, daß die großen gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften der neueren Art Erhebliches zur Lösung unserer Wohnungs- und Siedlungsfrage zu leisten berufen sind. Sie haben denn auch an Zahl und Bedeutung in den letzten Jahren außerordentlich gewonnen und dehnen ihre Tätigkeit fortgesetzt stark aus. Unter diesen Umständen wird eine Arbeit, die über diese Siedlungsgesellschaften, ihre Ziele, ihre Ausbreitung, ihre Organisation, ihre Tätigkeit und ihre Erfolge zusammenfassend berichtet, von Wert und vielen willkommen sein. Der Deutsche Wohnungsausschuß hat es daher für seine Pflicht gehalten, eine solche Arbeit zu veranlassen und freut sich, dieses Heft nunmehr vorlegen zu können. Indes trägt der Ausschuß, wie das im Wesen der Sache liegt, nur die Verantwortung für die Herausgabe der Schrift im ganzen, während diejenige für die Ausführungen im einzelnen dem Herrn Verfasser zufällt.

Besonders bemerkt sei noch, daß die Ausführungen der Schrift nur erst teilweise auf den noch nicht ratifizierten Friedensvertrag Rücksicht nehmen konnten und daß daher im allgemeinen den Erörterungen auch noch die alten Grenzen des Reiches zugrunde gelegt sind.

Allen, die durch freundliche Auskunft zum Zustandekommen des Heftes beigetragen haben, sei im Namen des Verfassers wie des Deutschen Wohnungsausschusses auch an dieser Stelle herzlich gedankt!

Deutscher Wohnungsausschuß.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Abschnitt. **Gesetzliche Grundlagen.**

1. Die preußischen Rentengutsgesetze vom 27. Juni 1890 u. 7. Juli 1891 1
2. Ansiedlungsgenehmigung 3
3. Gesetz zur Stärkung des Deutschtums in einigen Landesteilen (Besitzbefestigungsgesetz) 5
4. Gewährung von Zwischenkredit und Beihilfe bei Errichtung von Rentengütern 6
5. Gesetz, betr. das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896 9
6. Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juli 1916 und Novelle hierzu vom 26. Juli 1918 9

II. Abschnitt. **Das Siedlungswesen in organisatorischer Beziehung.**

1. Allgemeines 11
2. Organisation des Siedlungswesens 13
3. Örtliche Siedlungsunternehmungen 17
4. Leistungen der örtlichen Siedlungsunternehmungen 19
5. Die größere Bezirke (Provinzen, Bundesstaaten) umfassenden Siedlungsunternehmungen 25

III. Abschnitt. **Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen.** 27

IV. Abschnitt. **Ländliche Siedlungsgesellschaften.**

1. Ostpreußische Landgesellschaft m. b. H. zu Königsberg 28
2. Die Pommersche Landgesellschaft m. b. H. 36
3. Schleswig-Holsteinische Höfebank, G. m. b. H. zu Kiel 44
4. Landgesellschaft „Eigene Scholle", G. m. b. H. zu Frankfurt (Oder) . 49
5. Schlesische Landgesellschaft 50
6. Hannoversche Siedlungsgesellschaft m. b. H., Hannover 51
7. Die Landbank in Berlin, Akt.-Ges. 52
8. Deutsche Ansiedlungsbank, Akt.-Ges., Berlin 54
9. Deutsche Bauernbank für Westpreußen, G. m. b. H. 55
10. Deutsche Mittelstandskasse zu Posen, G. m. b. H. 58
11. Mecklenburgische Ansiedlungs-Gesellschaft, Akt.-Ges. 59

V. Abschnitt. **Halbländliche Siedlungsgesellschaften.**

1. Die Siedlungsgesellschaft „Sachsenland", G. m. b. H. zu Halle a. S. 61
2. Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim", G. m. b. H. Bonn 64
3. Sonstige Gesellschaften 68

Seite

VI. Abschnitt. **Bundesstaatliche und provinzielle Siedlungsgesellschaften für den Kleinhausbau.** 73

1. Westfälische Heimstätte 74
2. Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H., Düsseldorf . . 78
3. Märkische Heimstätte, G. m. b. H., Berlin 80
4. Landes-Siedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim", Dresden 82
5. Heimstättengesellschaft im Königreich Sachsen m. b. H. 83
6. Badischer Baubund, G. m. b. H., Karlsruhe 83
7. Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten 85
8. Sonstige Siedlungsgesellschaften 86

VII. Abschnitt. **Ergebnis der ländlichen Siedlungstätigkeit in Preußen.**

VIII. Abschnitt. **Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse der Siedlungstätigkeit und Ausblicke für die Zukunft.**

1. Allgemeines 91
2. Aufgaben der Zukunft 91

IX. Abschnitt. **Beschaffung von Siedlungsland und allgemeine Erfahrungen.**

1. Beschaffung von Siedlungsland 97
2. Erfahrungen 99

Nachtrag. Das neue Reichssiedlungsgesetz 103

Anlage 1. Grundsätze für die Gewährung von Staatsbeihilfen bei der Ansiedlung von Landarbeitern in Ostpreußen 111

Anlage 2. Satzungen der „Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. 113

Anlage 3. Verzeichnis der Landes- und provinziellen Siedlungsgesellschaften sowie der zentralen und provinziellen Wohnungsreformvereine in Deutschland 119

I. Abschnitt.

Gesetzliche Grundlagen.

In Preußen sind für die ländliche Besiedelung, insbesondere für die Errichtung von Rentengütern, sowie für die Besitzbefestigung besondere gesetzliche Bestimmungen erlassen, die man in den anderen Bundesstaaten in gleicher oder ähnlicher Form nicht kennt.

Im nachfolgenden seien zunächst diese Bestimmungen besprochen. Vorausgeschickt sei, daß sich die Besprechung auf die Gesetze von allgemeiner Bedeutung beschränkt, sodaß diejenigen, die in erster Linie national-politische Zwecke verfolgen und die in der Hauptsache die Tätigkeit der Ansiedlungskommission in Posen betreffen, ausscheiden.

1. Die preußischen Rentengutsgesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891.

In § 1 des Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (G.S. S. 290) wird bestimmt, daß die eigentümliche Übertragung eines Grundstückes gegen Übernahme einer festen Geldrente (Rentengut), deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht wird, zulässig ist. Die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist bleibt der vertragsmäßigen Bestimmung überlassen. Von dem Rentenberechtigten darf jedoch ein höherer Ablösungsbetrag, als der 25fache Betrag der Rente nicht gefordert werden, wenn die Ablösung auf seinen Antrag erfolgt.

Die Abreden über den Ausschluß der Ablösbarkeit und der Feststellung des Ablösungsbetrages, ebenso die Kündigungsfrist müssen bei Eintragung der Rente ins Grundbuch eingetragen werden. Ist dies nicht geschehen, so gilt dritten gegenüber die das Grundstück belastende Rente als eine solche, welche von dem Verpflichteten nach sechsmonatiger Kündigung mit dem 20fachen Betrage abgelöst werden kann. Das Rentengut muß frei von Hypotheken und Grundschulden des Grundstückes, von dem es abgetrennt werden soll, begründet werden. Die Abtrennung von dem Hauptgrundstück kann auf Grund

eines Unschädlichkeitsattestes erfolgen. Den festen Geldrenten sind gleich zu stellen diejenigen festen Abgaben in Körnern, welche nach dem jährlichen unter Anwendung der Ablösungsgesetze ermittelten Marktpreise in Geld abzuführen sind.

Ist der Erwerber eines Rentengutes in seiner Verfügung über dasselbe vertragsmäßig dahin beschränkt, daß eine Zerteilung des Gutes oder die Veräußerung einzelner Teile von der Zustimmung des Rentenberechtigten abhängt, so kann die versagte Einwilligung durch richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörden ergänzt werden, wenn die Zerteilung oder Abveräußerung im gemeinwirtschaftlichen Interesse wünschenswert erscheint.

Wenn dem Erwerber vertragsmäßig die Pflicht auferlegt ist, die wirtschaftliche Selbständigkeit des Grundstückes durch Erhaltung des baulichen Zustandes darauf befindlicher oder errichteter Gebäude, durch Erhaltung eines bestimmten landwirtschaftlichen Inventares oder durch andere Leistungen dauernd zu sichern, so kann der Verpflichtete durch richterliche Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörde von dieser Verpflichtung befreit werden, wenn der Aufrechterhaltung der Selbständigkeit des Grundstückes überwiegende gemeinwirtschaftliche Interessen entgegenstehen. In diesen Fällen kann der Rentenberechtigte, wenn im Vertrage nichts anderes bestimmt ist, die Ablösung der ganzen Rente zum 25fachen Betrage verlangen.

Das Gesetz vom 7. Juli 1891 (G.S.S. 279) bestimmt, daß zur erstmaligen Einrichtung eines Rentengutes von kleinerem oder mittlerem Umfange die Rentenbank den Rentengutsbesitzern Darlehen in $3^1/_2$ oder $4\,\%$igen Rentenbriefen nach dem Nennwert oder, soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in barem Gelde gewähren kann. Die Darlehen und die etwa zur Ergänzung gegebenen baren Geldmittel werden durch Zahlung einer Rentenbankrente verzinst und getilgt und zwar, bei $3^1/_2\,\%$igen Rentenbriefen mit $4\,\%$, bei $4\,\%$igen Rentenbriefen mit $4^1/_2\,\%$. Die Rente von $4\,\%$ ist während einer Tilgungsperiode von $60^1/_2$ Jahren, diejenige von $4^1/_2\,\%$ von $56^1/_{12}$ Jahren zu zahlen. Die Darlehen sind seitens der Rentenbank unkündbar, indessen hat sie ein sofortiges Rückforderungsrecht, wenn der Schuldner das Gut nicht ordnungsmäßig in Stand hält oder versichert, wenn er in Konkurs gerät oder durch Zwangsvollstreckung zur Zahlung der Rente angehalten werden muß. In gleicher Weise können die auf Rentengütern gedachter Art haftenden Renten durch Vermittelung der Rentenbank abgelöst werden. Der Rentenberechtigte erhält als Abfindung entweder den 27fachen Betrag der Rente in $3^1/_2\,\%$igen oder deren $23^2/_3$fachen Betrag in $4\,\%$igen Rentenbriefen,

nach deren Nennwerte oder, soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in barem Gelde.

Solange auf dem Rentengute eine Rentenbankrente haftet, kann die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentengutes, sowie die Veräußerung von Teilen desselben rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen. Auf Antrag der letzteren wird im Grundbuche vermerkt, daß das Grundstück als Rentengut der Rentenbank rentenpflichtig sei. In den Eintragungsvermerk ist der Betrag der Rentenbankrente, sowie die Tilgungszeit derselben aufzunehmen.

Hinsichtlich der Höhe des zu gewährenden Rentenbankdarlehens heißt es in § 7 des Gesetzes:

> „Die Sicherheit (für die Rentenbankrente) kann als vorhanden angenommen werden, wenn der 25fache Betrag der Rentenbankrente innerhalb des 30fachen Betrages des bei der letzten Grundsteuereinschätzung ermittelten Katastralreinertrages mit Hinzurechnung der Hälfte des Wertes, mit welchem die Gebäude bei einer der nach § 19 des Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850 bestimmten Versicherungsgesellschaften versichert ist, oder innerhalb der ersten $^3/_4$ des durch ritterliche, landschaftliche oder besondere Taxe zu ermittelnden Wertes der Liegenschaften zu stehen kommt."

Das heißt also, etwas klarer und bestimmter ausgedrückt, daß die Beleihung nicht höher als bis zu $^3/_4$ des Schätzungswertes der Rentengüter erfolgen soll.

In der Ausführungsanweisung vom 16. November 1891 wird es für zulässig erklärt, in Rentenkolonien auch die erforderlichen Handwerker mit geringem Landbesitz anzusetzen und ihnen die Vorteile des Gesetzes zu gewähren. Ein Erlaß des Landwirtschaftsministeriums vom 8. Januar 1907 an die Generalkommissionen erklärt es mit den Bestimmungen des Gesetzes vom 7. Juli 1891 vereinbar, daß Rentengüter bis zu einer Mindestgröße von 12,5 a gebildet werden. Zugleich werden Grundsätze dafür aufgestellt, daß solche Rentengüter für Industriearbeiter errichtet werden können.

2. Ansiedlungsgenehmigung.

Durch das Gesetz vom 10. August 1904 (G.S. S. 227) wird für die Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen bestimmt, daß eine von dem Kreisausschuß, in Stadtkreisen von der Ortspolizeibehörde zu

erteilende Ansiedlungsgenehmigung erforderlich ist, wenn ein Wohnhaus errichtet oder ein vorhandenes Gebäude zum Wohnhaus eingerichtet werden soll außerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft, innerhalb einer im Zusammenhang gebauten Ortschaft oder eines festgestellten Bebauungsplanes infolge oder zum Zwecke der Umwandlung eines Landgutes oder eines Teiles eines solchen in mehrere ländliche Stellen.

Die Genehmigung kann versagt werden:

1. wenn die neue Ansiedlung nicht durch einen fahrbaren Weg zugänglich oder die Schaffung eines solchen Weges gesichert ist.
2. in Moorgegenden, solange die Entwässerung des Bodens, auf dem die Ansiedlung gegründet werden soll, nicht geregelt ist,
3. wenn von dem Eigentümer, Nutzungsberechtigten oder Pächter eines benachbarten Grundstückes oder von dem Vorsteher des Gemeindebezirkes, zu dem das Grundstück gehört, oder an den es grenzt, Einspruch erhoben und der Einspruch durch Tatsachen begründet wird, welche die Annahme rechtfertigen, daß die Ansiedlung den Schutz der Nutzungen benachbarter Grundstücke aus der Land- und Forstwirtschaft, aus dem Gartenbau, der Jagd oder der Fischerei gefährden werde,
4. wenn von dem Besitzer eines Bergwerks, welches unter dem zu besiedelnden Grundstück oder in dessen Nähe belegen ist, Einspruch erhoben und durch Tatsachen begründet wird, die die Annahme rechtfertigen, a) daß durch den Betrieb des Bergwerks in absehbarer Zeit Beschädigungen der Oberfläche des Grundstücks eintreten können, denen im Interesse der persönlichen Sicherheit und des öffentlichen Verkehrs durch bergpolizeilich anzuordnendes Stehenlassen von Sicherheitspfeilern vorzubeugen sein würde, b) daß die wirtschaftliche Bedeutung des uneingeschränkten Abbaues der Mineralien die der Ansiedlung überwiegt,
5. so lange der Antragsteller nicht Anlagen, die für die Ansiedlung im öffentlichen Interesse erforderlich sind, nach Umfang und Art ihrer Ausführung darlegt und nachweist, daß die zu ihrer ordnungsmäßigen Ausführung nötigen Mittel vorhanden sind und daß ihre künftige Unterhaltung dem öffentlichen Interesse entsprechend geregelt ist.

Auf Ansiedlungen, die durch Rentengutsbildung entstehen, finden diese Vorschriften ebenfalls Anwendung. In diesen Fällen ist Genehmigungsbehörde die Generalkommission.

Von dem Ansiedlungsantrage sind die beteiligten Gemeinde-(Guts-)Vorsteher und die Vorstände der beteiligten Kirchen- und Schulgemeinden in Kenntnis zu setzen, mit dem Eröffnen, daß sie, falls infolge der Ansiedlung eine Änderung oder Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- oder Schulverhältnisse erforderlich werden sollte, binnen einer Ausschlußfrist von 21 Tagen die Festsetzung besonderer Leistungen des Antragstellers für den Zweck dieser Änderung oder Neuordnung beantragen können. Erachtet der Kreisausschuß oder die Ortspolizeibehörde eine solche Leistung für erforderlich, so haben sie diese in einem Bescheide festzusetzen. Gegen diesen Bescheid steht dem Antragsteller innerhalb zwei Wochen die Beschwerde an den Bezirksausschuß und gegen dessen Bescheid innerhalb gleicher Frist die weitere Beschwerde an den Provinzialrat offen. Die Generalkommission kann die Ansiedlungsgenehmigung von dem Nachweise, daß die Leistung erfüllt ist, oder von der Bestellung einer Sicherheit, die für die Erfüllung haftet, abhängig machen. Ebenso können Leistungen nach Z. 5 oben von der Generalkommission festgesetzt werden und es ist von ihrer Erfüllung die Genehmigung der Ansiedlung abhängig zu machen. Diese Vorschriften bedeuten eine erhebliche Erschwerung der Bildung von Rentengütern und können sie, falls die Anforderungen, die von den Kreisausschüssen und Ortspolizeibehörden verlangt werden, zu hohe sind, völlig verhindern. Es ist dabei mit der bekannten Abneigung vieler dieser Behörden zu rechnen, den Zuzug fremder Elemente in ihre Bezirke zuzulassen.

3. Gesetz zur Stärkung des Deutschtums in einigen Landesteilen. Besitzbefestigungsgesetz.

Durch das Gesetz vom 26. Juni 1912 (G.S. S. 183) hat der preußische Staat 100 Millionen Mark mit der Bestimmung zur Verfügung gestellt, zur Festigung und Stärkung des deutschen ländlichen Besitzstandes in den national gefährdeten Teilen der Provinzen Ostpreußen, Pommern, Schlesien und Schleswig-Holstein:

1. ländliche Grundstücke, und zwar bäuerliche und größere Güter, zu erwerben und als Rentengüter im ganzen oder unter besonderen Umständen auch stückweise gegen vollständige Schadloshaltung des Staats an deutsche Landwirte und Arbeiter zu veräußern,

2. den Staat mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Gesellschaften zu beteiligen, denen die Vermittlung bei der Bildung der Rentengüter und die Sicherung der Schadloshaltung des Staates übertragen wird.

Welche Teile der genannten Provinzen als national gefährdet anzusehen sind, wird durch Verordnung bestimmt.

Für größere Güter dürfen nicht mehr als 25 Millionen, zu Stammeinlagen im ganzen nicht mehr als 5 Millionen Mark verwendet werden.

Vor der Veräußerung der Grundstücke ist ihre Belastung zu ordnen. Außer der vom Erwerber zu übernehmenden festen Geldrente für den Staat, die nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar sein soll, dürfen die Grundstücke bei der Veräußerung in der Regel mit keinen anderen Schulden als einem Landschafts- oder anderem Abtragdarlehn und einer Abtragrente des Staates belastet werden oder belastet sein.

Die Erhaltung der Rentengüter in deutschem Eigentum und Besitz, ihr Fortbestand als selbständige Anwesen und die Wahrung ihrer Betriebsfähigkeit sind durch ein Wiederkaufsrecht grundbuchlich zu sichern. Der Eigentümer kann von den ihm auferlegten Beschränkungen und Verpflichtungen nicht nach den §§ 3, 4 des Gesetzes über Rentengüter vom 27. Juni 1890 durch richterliche Entscheidung befreit werden. Das Anerbenrecht bei Rentengütern wird auch auf die nach diesem Gesetz begründeten Rentengüter ausgedehnt.

Die Besitzbefestigung besteht also in einer gesunden Regelung der Belastung des Grundstücks, die weitere Sicherung durch das Wiederkaufsrecht verfolgt in erster Linie nationale Zwecke.

4. Gewährung von Zwischenkredit und Beihilfe bei Errichtung von Rentengütern.

Durch das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916 sind vom Preußischen Staate zum Zwecke der Gewährung von Zwischenkredit bei der Errichtung von Rentengütern 100 Millionen Mark zur Verfügung gestellt worden. Die Verwaltung des Fonds ist der Seehandlung (Preußische Staatsbank) übertragen. In den zu dem Gesetz erlassenen Ausführungsvorschriften vom 28. November 1916 werden zugleich die Grundsätze für die Bewilligung von Beihilfen zu Kursverlusten und für die Bewilligung von Stellen- und Flächenzuschüssen neu geregelt. Außer den durch das Gesetz vom 8. Mai 1916 bereitgestellten 100 Millionen stehen aus dem Zwischenkreditgesetze vom 20. Juli 1910 noch 15 Millionen Mark zur

Verfügung. Die Grundsätze für die Gewähr von Zwischenkrediten aus den Mitteln beider Gesetze sind gleich, nur fließen die Zinsen aus dem 100 Millionenfonds der allgemeinen Staatskasse, die Zinsen aus dem 15 Millionenfonds dem Reservefonds der Rentenbanken zu.

Die Gewährung von Zwischenkredit ist zulässig bei der Errichtung von Rentengütern, die unter Vermittlung der Generalkommission oder ohne diese Vermittlung ausgegeben werden. Der Zwischenkredit dient zur Ergänzung der eigenen Mittel des Rentengutsausgebers und des Rentengutsnehmers bei der Einleitung und Durchführung eines Verfahrens zur Bildung von Rentengütern. Seine Höhe hat sich nach der künftigen Rentenbeleihung zu richten und darf den beleihbaren Teil der zu erwartenden Rentenbriefe und sonstigen Sicherheiten nicht überschreiten. Zwischenkredit wird insbesondere gewährt: für den Ankauf von Siedlungsland, zur Abstoßung von Hypotheken und Lasten, zum Aufbau der Ansiedlungsgehöfte, zu Folgeeinrichtungen, insbesondere zur Urbarmachung und Verbesserung von zu besiedelnden Moor-, Heide- und ähnlichen Ländereien.

Der Zinsfuß der Rentenbriefe betrug bisher $3^1/_2\,\%$. Da derselbe dem Geldmarkte nicht mehr entspricht, dürfen bis auf weiteres nur noch $4\,\%$ige Rentenbriefe ausgegeben werden. Während die Beleihungsgrenze früher $75\,\%$ des Wertes der Rentengüter betrug, ist sie jetzt auf $^9/_{10}$ erhöht worden für solche Rentengüter, die ganz oder hauptsächlich ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschaftet werden können (Familienbetriebe), indessen gilt diese Erhöhung nur für solche Güter, deren Umfang unter 15 ha. bleibt. Die Beleihung bis zu $90\,\%$ tritt aber nur ein, wenn eine leistungsfähige Stelle die Bürgschaft für die über $^3/_4$ hinaus gehende Beleihung übernimmt. Als solche Bürgen kommen in Betracht Kommunalverbände oder andere Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts oder ausreichend kapitalkräftige Siedlungsgesellschaften. Die Rentenbank ist berechtigt, die sofortige Ablösung der erhöhten Rentenbeleihung zu fordern, wenn der Rentengutsbesitzer das Grundstück verschlechtert, in der Rentenzahlung säumig ist, in Vermögensverfall gerät oder das Grundstück außerhalb seiner Familie veräußert.

Die Frage des Kursverlustes ist dahin geregelt worden, daß bei Einleitung von Rentengutsgründungen dem Finanzierungsplan ein fester Kurs zugrunde gelegt werden soll, der für die Dauer des Verfahrens maßgebend bleibt. Seine Höhe wird von den zuständigen Ministern von Zeit zu Zeit allgemein festgesetzt. Verluste, die nach durchgeführtem Verfahren bei der Verwertung der Rentenbriefe gegenüber dem in die Berechnung eingestellten festen Kurse entstehen,

werden von dem Staat und dem Unternehmer gemeinschaftlich getragen und zwar zu $^3/_4$ vom Staat, während der Unternehmer für die Deckung des letzten Viertels Sorge zu tragen hat. Diese Regelung bedeutet einen erheblichen Fortschritt, da infolge derselben die Siedler nunmehr von vornherein mit bestimmten Zahlen rechnen können.

Den gemeinnützigen Ansiedlungs-Gesellschaften, denjenigen Kommunalverbänden, die die Gründung von Rentengütern nicht nur gelegentlich betreiben und den als gemeinnützig anerkannten Kleinsiedlungsgesellschaften, die nicht nur für ein einzelnes Siedlungsunternehmen gegründet sind, werden nach Maßgabe der Zahl und des Umfanges der von ihnen begründeten Rentengüter aus Mitteln der landwirtschaftlichen Verwaltung pauschale Beihilfen (Stellen- und Flächenzuschüsse) gewährt. Sie sind dazu bestimmt, zur Deckung der Kosten für Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse und für gemeinwirtschaftliche Folgeeinrichtungen und zum Ausgleich finanzieller Ausfälle des Siedlungsverfahrens beizutragen. Sie sind zahlbar nach Übernahme der Rentengüter auf die Rentenbank und fließen einem besonderen Fonds (Ausgleichsfonds) der Gesellschaft bezw. des Kommunalverbandes zu.

Der Stellenzuschuß beträgt:

a)	für jedes Gartenrentengut (von 12,50 bis 50 a Größe) — jedoch bei einer Kolonie nur für die ersten 30 Gartenrentengüter — je	300 Mk.
b)	für jede ländliche Arbeiterstelle (50 a bis 2 ha Größe)	800 „
c)	für jede kleinbäuerliche Stelle (2 bis 15 ha) .	600 „
d)	für jede bäuerliche Stelle (über 15 ha) . . .	400 „

Der Flächenzuschuß beträgt für Rentengüter der zu b bis d bezeichneten Art 10 Mk. für jedes angefangene Hektar der besiedelten Fläche. Werden kleinbäuerliche oder bäuerliche Rentengüter durch Zukauf gebildet, so beträgt der Stellenzuschuß 200 Mk., der Flächenzuschuß 10 Mk. für jedes angefangene Hektar der zugekauften Fläche.

Wo das Bedürfnis nach Schaffung von Mietwohnungen bejaht werden kann, soll mit der Gründung eines Rentengutes die Einrichtung einer zweiten Wohnung auf dem Rentengute verbunden werden dürfen. Für diese Wohnung muß die Möglichkeit der Anpachtung von soviel Land gesichert sein, daß darauf wenigstens Kleinvieh (Schwein, Ziege usw.) gehalten werden kann. Für jede auf diese Weise geschaffene Mietwohnung wird ein Zuschlag zum Stellenzuschuß in Höhe von 200 Mk. gewährt, aber nur bei Renten-

gütern der oben unter b und c bezeichneten Art. Bei einem Gartenrentengute ist ebenfalls der Einbau einer Mietwohnung im Giebelgeschoß des Wohnhauses zulässig, doch wird hierfür ein Zuschuß nicht gewährt. Die Kosten der auf einem solchen Gute errichteten Baulichkeiten dürfen die Summe von 9—10000 Mk. nicht übersteigen. Mit dieser Maßgabe steht der Erwerb eines Gartenrentengutes jedem geeigneten Erwerber offen, ohne daß es darauf ankommt, ob er dem Arbeiter- oder einem diesem sozial gleichstehenden Berufsstande angehört, wenn nur die Mehrheit der Erwerber solcher Güter derselben Kolonie aus Angehörigen dieser Berufsstände besteht.

5. Gesetz, betr. das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896 (G.S. S. 124).

Durch das Gesetz wird für Renten- und Ansiedlungsgüter, die vom Staate begründet sind oder werden, das Anerbenrecht eingeführt. Die Eigenschaft als Anerbengut wird durch Eintragung im Grundbuche erworben. Diese Eintragung erfolgt auf Antrag der zuständigen Behörde (Generalkommission, Ansiedlungskommission). Der Eigentümer kann letztwillig den Anerben bestimmen. Ist dies nicht geschehen, so richtet sich das Recht nach dem Verwandtschaftsgrade und dem Alter. Der ältere Sohn und dessen Nachkommen männlichen Geschlechts gehen vor, in Ermangelung von Söhnen oder männlichen Nachkommen solcher die älteste Tochter des ältesten Sohnes und deren Nachkommen. Der Anerbe erwirbt das Eigentum des Anerbengutes nebst Zubehör mit dem Erwerbe der Erbschaft. In ausführlichen Vorschriften werden die Bewertung des Gutes, das Verhältnis zu den Miterben, der Verzicht auf das Gut, die grundbuchliche Behandlung, die Beteiligung der Generalkommissionen und der Nachlaßgerichte, das Erlöschen des Anerbenrechts usw. geregelt.

6. Kapitalabfindungsgesetz vom 3. Juli 1916 (R.G.Bl. S. 680) und Novelle hierzu vom 26. Juli 1918.

Durch das Gesetz soll es Kriegsbeschädigten, die eine Dauerrente beziehen, ermöglicht werden, mit Hilfe einer Abfindung sich anzusiedeln. Der grundlegende Paragraph 1 bestimmt folgendes:

> „Personen, die aus Anlaß des gegenwärtigen Krieges auf Grund des Mannschaftsversorgungsgesetzes oder des Militärhinterbliebenengesetzes Anspruch auf Kriegsversorgung haben, können auf ihren Antrag zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes nach Maß-

gabe der folgenden Vorschriften durch Zahlung eines Kapitals abgefunden werden. Eine Kapitalabfindung kann auch dann gewährt werden, wenn Versorgungsberechtigte zum Erwerb eigenen Grundbesitzes einem gemeinnützigen Bau- oder Siedlungsunternehmen beitreten wollen. Über den Antrag entscheidet die oberste Militärverwaltungsbehörde."

Das Gesetz verfolgt also die ausgesprochene Absicht, das Siedlungswesen zu fördern. Die Abfindung wird nur dann gezahlt, wenn der zu erwerbende Grundbesitz mit einer Heimstätte verbunden ist. Die Erwerbung unbebauten Grundbesitzes ohne Vorhandensein eines Eigenheimes ist hiernach lediglich auf den Fall beschränkt, daß ein Versorgungsberechtigter bereits vorhandenen und mit einer Wohnung verbundenen Grundbesitz erweitern will. Die Stärkung eigenen Grundbesitzes ist zu erblicken in der Abtragung von Schulden mit Hilfe der Abfindung. Die Abfindung wird in der Regel nur gewährt, wenn der Versorgungsberechtigte das 21. Lebensjahr vollendet und das 55. Lebensjahr noch nicht zurückgelegt hat. Ausnahmsweise kann auch bei höherem Lebensalter die Abfindung gezahlt werden. Die Abfindung erstreckt sich nur auf die Kriegszulage oder Tropenlage (180 Mk. jährlich), die Verstümmlungszulage (324 Mk. jährlich) und die doppelte Verstümmlungszulage (628 Mk. jährlich), während die für verminderte Erwerbsfähigkeit gezahlte Rente nicht kapitalisiert werden darf. Witwen können zur Hälfte der ihnen zustehenden Bezüge (400—600 Mark) also mit 200—300 Mark, abgefunden werden. Gemäß § 6 kann die Militärverwaltungsbehörde anordnen, daß die Weiterveräußerung und Belastung des auf Grund der Kapitalabfindung erworbenen Grundstücks innerhalb einer Frist von nicht über zwei Jahren nur mit ihrer Genehmigung zulässig ist.

Weitere Bestimmungen regeln die Rückzahlungspflicht im Falle nicht ordnungsgemäßer Verwendung der Abfindungssumme.

Das Verfahren über die Prüfungsanträge ist in den Ausführungsbestimmungen des Bundesrats vom 8. Juli 1916 geregelt. Die Militärverwaltungsbehörden haben nur die grundsätzliche Frage zu prüfen, ob ein Abfindungsanspruch besteht oder nicht. Das Schwergewicht des Verfahrens liegt bei den Zivilbehörden, denen insbesondere die Prüfung der Nützlichkeit der beabsichtigten Verwendung des Kapitals obliegt. Die Ausführungsbestimmungen vom 8. Juli 1916 sind durch eine Bekanntmachung vom 11. Januar 1919 in einigen Punkten abgeändert worden. Es handelt sich dabei in der Hauptsache um eine Vereinfachung des bisherigen Prüfungsverfahrens und um Änderungen in den behördlichen Zuständigkeiten.

Die Abfindungen können unter Umständen sehr hoch sein. Ein Dreißigjähriger z. B. der neben der Kriegszulage die einfache Verstümmlungszulage erhält, würde Anspruch auf eine Abfindung von etwa 8000 Mark erhalten. In dem Gesetz ist die Abfindung kriegsbeschädigter Offiziere nicht vorgesehen. In einer Novelle zum Gesetze vom 26. Juli 1918 ist dies nachgeholt worden. Die Abfindung kann indessen nur für 10 Jahre festgesetzt werden und beträgt alsdann das achtfache der kapitalisierungsfähigen Rententeile, welch letztere die gleichen sind wie bei den Mannschaften.

II. Abschnitt.

Das Siedlungswesen in organisatorischer Beziehung.

1. Allgemeines.

In allen die Wohnungsreform berührenden Fragen steht gegenwärtig diejenige des Siedlungswesens in der öffentlichen Erörterung an erster Stelle. Man denkt dabei an das Siedlungswesen im allgemeinen und insofern ist die Frage eigentlich identisch mit der Frage der Beschaffung von Wohngelegenheit überhaupt. In richtiger Gedankenfolge hiervon wird auch von mancher Seite in neuerer Zeit nicht mehr die Errichtung von Wohnungs-, sondern von Siedlungsämtern verlangt. In der praktischen Durchführung des Siedlungsgedankens scheiden sich jedoch die Wege, wie dies in der Natur der Sache liegt. Es wird einerseits die Erbauung von Wohnungen in den Städten, andererseits die Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande und in kleineren städtischen Gemeinden mit niedrigen Bodenpreisen erörtert. Und hier kommt auch der Siedlungsgedanke in seiner eigentlichen sinngerechten Form zum Ausdruck.

Geschichtlich betrachtet, bedeutet „ansiedeln" die Gründung eines Heims (eines eignen Herdes) mit landwirtschaftlichem Betrieb (Bauernstelle) und noch jetzt werden die von den großen Siedlungsgesellschaften und den Generalkommissionen seßhaft gemachten Kleinbauern als „Siedler" bezeichnet. Heute wird der Begriff erheblich weiter gefaßt, man betrachtet das Kleinhaus für eine oder zwei Familien überhaupt als Siedlung und macht einen Unterschied nur insofern, als man von „Kleinsiedlung" oder „Bauernstelle" spricht, wobei die letztere als ein Besitz betrachtet wird, dessen landwirtschaftliche Ausnützung einen für den Unterhalt einer Familie aus-

reichenden Ertrag liefert, während als Kleinsiedlung jedes Haus mit oder ohne Garten gilt.

Bei der Erörterung des Siedlungswesens in Verbindung mit der Wohnungsfrage denkt man in der Hauptsache an die Kleinsiedlung im vorgedachten Sinne. Es ergibt sich dies aus den wirtschaftlichen Verhältnissen und aus der Bodenverteilung in Deutschland. Da, wo noch viel Land zur Urbarmachung vorhanden oder das Land noch dünn bevölkert ist, gibt es in der Regel keine „Wohnungsfrage", es besteht zumeist kein dringendes Bedürfnis nach Schaffung von Wohngelegenheit, vielmehr wird in erster Linie die Ansässigmachung von Kleinbauern erstrebt. Außerdem versucht man dort die Abwanderung zu verhindern. Vor dem Kriege betrug in Preußen der Bevölkerungsverlust des platten Landes durch Abwanderung im Durchschnitt 200000 Menschen das Jahr. Für die Abwanderung sind in der Hauptsache wirtschaftliche Gründe maßgebend. Indessen scheinen hierfür auch andere Gründe mitzusprechen. Die Ostpreußische Landgesellschaft m. b. H. zu Königsberg i. Pr. weist in der von ihr herausgegebenen Anleitung für die Geschäftsführung von Kleinsiedlungsgesellschaften darauf hin, daß als Grund der Abwanderung vielfach die Klage über Wohnungsmangel wiederkehrt. Die Erhebungen, die anläßlich der Kriegszerstörungen angestellt wurden, lassen die Tatsache als unabweisbar erscheinen, daß die Wohnungsnot mit als Hauptursache die Bevölkerung aus der Heimat treibt. Den großen Mißständen, die — namentlich was die Arbeiterwohnungen betrifft, — in der Provinz herrschen, haben weder die private Bautätigkeit noch die städtischen Bauvereine bisher abhelfen können.

In dieser Beziehung ist durch die Kleinsiedlung Besserung zu schaffen. Sie ist ein Element des Wohnungswesens, sie soll zur Erzielung eines ausreichenden Wohnungsangebots beitragen. Und wenn — wie eingangs bemerkt — die Siedlungsfrage in diesem Sinne bei Erörterung der Wohnungsreform heute mit an erster Stelle steht, so hat das seinen Grund in dem in den letzten Jahren vor dem Kriege immer stärker zum Durchbruch gekommenen Wunsche, die Mietkaserne und das Großmiethaus aufzugeben und das Kleinhaus, sowie den Kleinbesitz zu fördern. Einen neuen Antrieb haben diese Bestrebungen durch die Kriegerheimstättenbewegung erfahren. Mit Recht steht heute die Frage der Schaffung von Heimstätten im Vordergrunde und zwar von Volksheimstätten im weitesten Sinne des Wortes. Soweit es nur irgendwie möglich ist, sollen der Bevölkerung Eigenheime errichtet werden. Allerdings

müssen dieselben so belegen sein, daß die männlichen Familienmitglieder einer lohnbringenden gewerblichen Beschäftigung nachgehen oder in landwirtschaftlichen Betrieben tätig sein können. Den Siedlungen sind größere Gärten beizugeben, damit die Familien in der Lage sind, sich ihren Bedarf an Gemüse und Kartoffeln selbst zu ziehen. Bei Bearbeitung der Gärten wird zwar die männliche Hilfe nicht vollständig entbehrt werden können, immerhin ist dabei aber den weiblichen Familienmitgliedern Gelegenheit gegeben, ihre Arbeitskraft, soweit sie nicht im Haushalte gebraucht wird, nutzbringend zu verwerten, ohne daß sie gezwungen sind, Arbeit außerhalb des Hauses anzunehmen. Durch Weckung der Lust und Liebe zur ländlichen Arbeit werden dabei weibliche Kräfte herangezogen, die in späteren Jahren der Landwirtschaft zugute kommen. Gemüse- und Obstbau, Viehzucht, Geflügelhaltung, bilden das Arbeitsgebiet der Kleinsiedlung.

In je größerem Umfange es gelingt, die Zahl der Kleinsiedlungen in diesem Sinne zu vermehren, umsomehr werden wir ein gesundes Geschlecht — gesund an Geist und Körper — heranziehen, um so mehr werden wir Heimats- und Vaterlandsliebe wecken, um so tiefere Wurzeln wird das Gefühl der Zusammengehörigkeit im Volke schlagen und um so mächtiger und fest gegründet wird das Reich dastehen.

2. Organisation des Siedlungswesens.

Zur Förderung der Ansiedlung bedarf es neben Kapital und Grund und Boden einer starken und zweckmäßig ausgebildeten Organisation. Eine solche finden wir in den bereits zahlreich vorhandenen gemeinnützigen Unternehmungen, wie Baugenossenschaften, Bau- und Siedlungsgesellschaften.

Die jetzt bestehenden Organisationsformen für das Siedlungswesen kann man etwa wie folgt unterscheiden:

1. Ländliche Siedlungsgesellschaften, und zwar solche, die
   a) durch Aufkauf und Parzellierung großer Güter die Ansiedlung von Kleinbauern und von landwirtschaftlichen Arbeitern betreiben,
   b) in gleicher Weise tätig sind, aber auch Kleinsiedlungen für gewerbliche Arbeiter schaffen,
   c) außer einer Tätigkeit wie zu a) und b) noch die Befestigung des ländlichen Besitzes betreiben.
2. Halbländliche Siedlungsunternehmungen, die sich ausschließlich mit der Schaffung von Kleinsiedlungen für die

minderbemittelten Volkskreise befassen, also nicht nur Arbeiter sondern auch Angehörige anderer Volksschichten (Handwerker, Beamte pp.) ansiedeln.

3. Örtliche Siedlungsunternehmungen, die sich zur Aufgabe machen, soweit als angängig auch in städtischen Verhältnissen oder in industriellen Bezirken das Kleinhaus zu fördern,
4. Bundesstaatliche und provinzielle Siedlungsgesellschaften, die Hand in Hand arbeiten mit vorhandenen örtlichen Unternehmungen (Baugenossenschaften, Baugesellschaften), diese mit Kapital, sowie durch Raterteilung und Mitwirkung bei Ausführung von Bauten oder Ausarbeitung von Entwürfen unterstützen, die ferner für Herbeischaffung der Baustoffe sorgen, und eine eigene Siedlungstätigkeit nur da ausüben, wo örtliche Unternehmungen nicht bestehen oder nicht bauen wollen.

Alle diese Unternehmungen beruhen auf gemeinnützer Grundlage, d. h. sie beschränken sich auf mäßigen Gewinn und erstatten bei ihrer Auflösung den Gesellschaftern oder Mitgliedern nur die Summe des eingezahlten Geschäftsanteils zurück, wobei ein etwa verbleibender Vermögensrest für andere gemeinnützige Zwecke verwendet wird, während sie im übrigen sich der Volkswohlfahrt durch Förderung einer gesunden Ansiedlungsweise widmen.

In der Regel beteiligen sich an ihnen der Staat, die Gemeinden und weitere Kommunalverbände (Kreise, Provinzen), sowie sonstige öffentliche Körperschaften (Landesversicherungsanstalten, Landwirtschaftskammern, öffentliche Kassen pp.). Bei den Unternehmungen zu 1, 2 und 4 bilden diese Faktoren die alleinigen oder doch jedenfalls diejenigen Gesellschafter, die den weitaus größten Teil des Gesellschaftskapitals aufbringen, während Private in der Regel nur in geringem Umfange beteiligt sind. Bei denjenigen zu 3 unterscheiden sich heute deutlich zwei Arten von Unternehmungen, nämlich solche, die

a) von Städten ins Leben gerufen sind und bei denen diese in der Regel den größten Teil des Betriebskapitals stellen, um sich ein Stimmenübergewicht zu sichern,
b) von Privaten in der Form von Baugenossenschaften oder Baugesellschaften ins Leben gerufen wurden, die ohne öffentliche Hilfe arbeiten, oder bei denen sich die betreffenden Gemeinden durch Übernahme von Geschäftsanteilen, von Bürgschaften für Hypotheken oder in sonstiger Weise beteiligen.

Die Unternehmungen zu a) kann man als gemischt-wirtschaftlich bezeichnen, diejenigen unter b) sind — soweit es sich um Baugenossenschaften handelt — Organisationen der Selbsthilfe, soweit andere Rechtsformen — Aktiengesellschaften, Gesellschaften m. b. H. — in Frage kommen, kann man von Unternehmungen der Wohlfahrtspflege auf dem Gebiete des Wohnungswesens sprechen.

Sowohl die ländliche als auch die städtische Siedlungstätigkeit ist noch verhältnismäßig jungen Datums. Die älteste der ländlichen Siedlungsgesellschaften ist die 1895 gegründete Landbank in Berlin. Die Pommersche Landgesellschaft wurde im Jahre 1903, die Ostpreußische 1905 errichtet, die Gesellschaft „Sachsenland" entstand 1913, während fast alle sonstigen bundesstaatlichen und provinziellen Siedlungsgesellschaften erst im Kriege errichtet worden sind, zum Teil noch in der ersten Entwicklung stehen und eine eigentliche Siedlungstätigkeit überhaupt noch nicht ausgeübt haben.

Anders liegt die Sache bei den unter Nr. 3 bezeichneten örtlichen Baugesellschaften und Baugenossenschaften. Schon in den 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts entstanden solche Unternehmungen. Im Jahre 1848 wurde die Berliner Gemeinnützige Baugesellschaft gegründet, die Aktienbaugesellschaft in Bonn stammt aus dem Jahre 1864, am 18. Oktober 1868 beschlossen in München-Gladbach eine Anzahl Industrieller die Gründung einer gleichen Gesellschaft, die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen wurde am 3. Mai 1872 errichtet, um die gleiche Zeit wurde die Duisburger Aktienbaugesellschaft ins Leben gerufen. Die im Rheinland und in anderen Landesteilen entstandenen Vereinigungen bezeichneter Art treten also anfangs sämtlich in der Gestalt der Aktiengesellschaft auf und dies bleibt auch noch so bis in die 80er Jahre hinein.

Das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868 vermochte dem Gedanken des genossenschaftlichen Wohnungsbaues die Wege zunächst nicht zu ebnen, trotzdem es an Versuchen und Anregungen nicht gefehlt hat. In einer Versammlung des deutschen Gewerkvereins im Jahre 1871 wurde eine Entschließung angenommen, welche die Arbeiter zur Gründung von Baugenossenschaften, die Arbeitgeber zur Unterstützung baugenossenschaftlicher Bestrebungen durch Gewährung langfristiger Darlehen und Einführung kürzerer Arbeitszeit, die Gemeinden und den Staat zum Erlaß sanitätspolizeilicher Vorschriften für Wohnhäuser, zur Beseitigung der den Kleinwohnungsbau hemmenden Polizeivorschriften, Verminderung der Stempelabgaben, Bau von Häusern für ihre Angestellten und zur Begünstigung von Baugenossenschaften aufforderte. In einer zweiten Versammlung

empfahl Schulze-Delitzsch die Errichtung von Baugenossenschaften und Parisius machte eingehende Vorschläge für die Organisation. 1871 gab es 17 Baugenossenschaften, von denen eine in Hamburg mit Unterstützung einiger Kapitalisten 48 Häuser errichtete. Im Jahre 1877 entstand der Flensburger Arbeiterbauverein, für welchen der 1865 gegründete Kopenhagener Arbeiterbauverein das Vorbild abgegeben hat. 1886 wurden der Hannoversche Spar- und Bauverein und die Berliner Baugenossenschaft errichtet.

Einen besonderen Aufschwung nahm das Baugenossenschaftswesen um die Jahrhundertwende. Zu jener Zeit entstanden die großen Provinzial- und Landeswohnungsvereine, als erster der „Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" in Düsseldorf. Dieser Verein betrachtete es als seine Hauptaufgaben, die gemeinnützige Wohnungsfürsorge zu fördern und zu diesem Zwecke Baugesellschaften und Baugenossenschaften zu gründen. Die einfache Form für die Bildung von Baugenossenschaften, die Möglichkeit, daß sich daran Angehörige aller Berufskreise, insbesondere aber die Arbeiterschaft selbst beteiligen konnten, ferner die Tatsache, daß das Interesse für die genossenschaftliche Wohnungsfürsorge in den Kreisen der Arbeiter und bei vielen anderen gemeinnützig gesinnten Persönlichkeiten sehr lebhaft war, wurde bestimmend für die organische Entwickelung der Wohnungsfürsorge-Bestrebungen. Die Gründung von Baugenossenschaften nahm um die Jahrhundertwende einen bedeutenden Umfang an und wäre wohl noch weiter in gleichem Tempo fortgeschritten, wenn der Krieg nicht gekommen wäre.

Zunächst waren es örtliche Baugenossenschaften, die enstanden, indessen wurde diese Grenze bald überschritten und es entstanden Baugenossenschaften für ganze Kreise. Die erste Baugenossenschaft letzterer Art war der von Landrat Berthold ins Leben gerufene Spar- und Bauverein Blumenthal, der es unter Leitung dieses ausgezeichneten Mannes zu hoher Blüte gebracht hat. Später entstanden einige Kreis-Baugenossenschaften in Westfalen und Schleswig-Holstein. Auch Baugesellschaften für den Bezirk eines Kreises wurden geschaffen, u. a. für den Landkreis Krefeld, die in Form einer Aktiengesellschaft ins Leben trat.

Einige Kreise, namentlich im Rheinland und Westfalen, übernahmen die Siedlungstätigkeit auf eigene Rechnung, am bekanntesten in dieser Beziehung ist geworden der Kreis Merzig, der bereits auf bedeutende Erfolge zurückblicken kann. Im Kreise Worms bildeten die sämtlichen diesem zugehörigen Kreise einen sogenannten Zweckverband zum Kleinwohnungsbau. Eigenes Kapital besitzt dieser

Verband nicht, er stellt dem Siedlungswesen nur seinen Kredit zur Verfügung. Die Verwaltung besteht aus einigen Bürgermeistern des Kreises, während die eigentlichen Geschäfte von einem Kreisbeamten geführt werden, und der technische Oberbeamte des Kreises die technische Leitung in Händen hat. Die Organisation charakterisiert sich mithin als eine rein kommunale, die der Mitwirkung anderer schaffender Kräfte entbehrt.

Auf einer ähnlichen Grundlage wie dieser Bauverein des Kreises Worms beruht der Zweckverband für die Errichtung von Kleinwohnungen für den Kreis Darmstadt. Seine Organisation verdient indessen vor derjenigen des Wormser Vereins insofern den Vorzug, als nach seiner Satzung der Zweckverband zwar auch selbst baut, aber gleichzeitig bereit ist, etwa in seinem Bezirke entstehende Baugenossenschaften u. a. bei der Geldbeschaffung sei es durch Bürgschaften oder in anderer Weise zu unterstützen.

3. Örtliche Siedlungsunternehmungen.

Die örtlichen Baugenossenschaften und Baugesellschaften unter b) oben stellen den Übergang her von der ländlichen Siedlungstätigkeit zur städtischen Wohnungsfürsorge. Eine große Zahl von ihnen baut nur Miethäuser, oder Miet- und Verkaufshäuser, eine Anzahl dagegen beschränkt sich auf Errichtung von Häusern letzterer Art, die in der Regel gleichzeitig mit Gärten und Stallungen für Kleinvieh versehen sind. Diese Organisationen beruhen in erster Linie auf privater Initiative, die Baugenossenschaften sind reine Organisationen der Selbsthilfe. Der Gedanke, die am Kleinwohnungsbau interessierten Kreise selbst zur Mitarbeit heranzuziehen, ist sozial und wirtschaftlich sehr gesund und verdient durchaus Förderung. Allerdings hat sich im Laufe der Zeit herausgestellt, daß die Entwickelung des Baugenossenschaftswesens durch einige Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes ungünstig beeinflußt worden ist, nämlich durch die Vorschriften

a) wonach jedes Mitglied — gleichgiltig wie hoch seine Beteiligung an der Genossenschaft ist — eine Stimme hat;
b) daß jedes Mitglied nach einer auf höchstens zwei Jahre bemeßbaren Kündigungsfrist aus der Genossenschaft ausscheiden kann.

Durch die Bestimmung zu a) hat sich manches Mitglied, das in der Lage gewesen wäre, eine größere Anzahl Geschäftsanteile zu übernehmen, hiervon abhalten lassen. Ungünstiger wie die Vorschrift zu a) hat aber diejenige zu b) gewirkt. Manche Genossenschaft ist

dadurch, daß sie an ausscheidende Mitglieder die Geschäftsanteile zurückzahlen mußte, in Verlegenheit geraten, weil die Baugenossenschaften eben ihr Geld in Bauten festlegen und infolgedessen nicht immer die erforderlichen flüssigen Mittel haben. Diese Möglichkeit des Ausscheidens besteht bei den Gesellschaftsformen nicht und das ist ein großer Vorteil, der auch der finanziellen Sicherheit zugute kommt.

Schwer benachteiligt ist das Baugenossenschaftswesen worden infolge der Bekämpfung durch die Hausbesitzer-Organisationen, wobei als besonders schädlich in Betracht kam, daß in den städtischen Vertretungen vielfach diese Organisationen einen so gewichtigen Einfluß haben, daß sie in der Lage waren, nicht nur eine Unterstützung der Baugenossenschaften durch die Gemeinden zu verhindern, sondern zu erreichen, daß die Gemeindeverwaltungen den Genossenschaften alle möglichen Hindernisse in den Weg legten, um ihre Entwickelung zu hemmen. Jeder Kenner der Verhältnisse weiß, daß dies in vielen Fällen gelungen ist.

Lange Zeit ist allerdings von mancher Seite der Grundsatz vertreten worden, daß die Baugenossenschaften ebenso wie die sonstigen Genossenschaftsarten nach allen Seiten unabhängig sein müßten. Der in der Genossenschaft verkörperte demokratische Gedanke vertrage ein Abhängigkeitsverhältnis nicht. So sehr man diesen Standpunkt im allgemeinen für richtig halten kann, so ist doch bei den Baugenossenschaften mit ganz anderen Verhältnissen zu rechnen. Dieselben legen das eigene Geschäftskapital fest in Grundstücken und Häusern, die Schaffung von Wohnungen verlangt aber das Vorhandensein großer Mittel und da diese unmöglich von den Genossen allein aufgebracht werden können, ist eine hohe Beleihung der errichteten Bauten erforderlich. Eine solche Beleihung wird verhindert durch die gesetzlichen Bestimmungen, nach denen öffentliche Gelder oder Gelder der Versicherungsunternehmungen pp. mündelsicher anzulegen sind. Von privater Seite aber sind Hypotheken zur 2. Stelle nur gegen sehr hohe Zinsen und in der Regel nicht in der erforderlichen Höhe zu haben. Die Baugenossenschaften sind also, wenn sie die hohe Beleihung erreichen wollen, gezwungen, die Bürgschaft öffentlich-rechtlicher Verbände für ihre Hypotheken herbeizuführen und als solche kamen bisher fast nur die Gemeinden in Betracht. Außerdem haben die letzteren bei der Aufschließung geeigneter Grundstücke zum Kleinwohnungsbau die Entscheidung, ebenso hinsichtlich der Anlage der Straßen und Versorgungsleitungen. Es gibt keine andere Art von Genossenschaften, die auch nur in annähernd gleichem Maße von

dem guten Willen der Gemeinden abhängig wäre, als die Baugenossenschaften.

Auch die Bestrebungen, die auf eine Regelung des Hypothekenkredits ohne Inanspruchnahme der Gemeinden abzielten, haben zu keinem befriedigenden Ergebnisse geführt. Der erste Anstoß zu einer solchen Regelung gab der von dem Verfasser dieses auf der Tagung des Rheinischen Baugenossenschaftsverbandes in Elberfeld im Jahre 1903 gehaltene Vortrag.*) Das Ergebnis der dort gegebenen Anregungen war die Gründung einer Verbandskasse, die wohl bei Gewähr von kurzfristigem Baukredit Vorteile bietet, dagegen die Frage der Beschaffung langfristigen Hypothekenkredits ungelöst läßt.

Die Baugenossenschaften müssen deshalb auch vom rein genossenschaftlichen Standpunkte aus anders angesehen werden, als sonstige Genossenschaftsarten. Jetzt wird dies auch allgemein anerkannt und es handelt sich nur noch um die Frage, wie die Genossenschaftsform den auf dem Gebiete des Wohnungswesens herrschenden besonderen Verhältnissen am besten angepaßt werden könnte, ohne dabei das übrige Genossenschaftswesen zu berühren.

4. Leistungen der örtlichen Siedlungsunternehmungen.

Was die Leistungen der örtlichen Siedlungsunternehmungen (also der Baugenossenschaften und Baugesellschaften) anbelangt, so sind sie unstreitig von ganz besonderer Bedeutung. Es sei bemerkt, daß auch die Zahl der von den Arbeitgebern geschaffenen Wohnungen sehr groß ist, aber diese Schöpfungen können doch nur zum Teil als gemeinnützig bezeichnet werden. Indes verdienen eine Anzahl mustergiltiger, von großindustriellen Firmen geschaffener Siedlungen besondere Erwähnung. Es seien u. a. die Siedlungen der Firma Krupp in Essen, der Höchster Farbwerke, der Augsburg-Nürnberger Maschinenfabrik und der Farbenfabrik vorm. Bayer in Leverkusen genannt. Auch die Firma Corn. Heyl in Worms hat Wohnungsfürsorge für ihre Angestellten und Arbeiter in großem Maßstabe betrieben.

Einige Zahlen mögen die Leistungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften verdeutlichen, wobei man allerdings auf statistische Bruchstücke angewiesen ist, da es eine gesamte Statistik über die Ergebnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit in Deutschland nicht gibt:

*) Zu vergl. auch Weyls Handbuch der Hygiene, Band IV „Das Wohnungswesen", von Gretzschel S. 868ff. „Hypothekenbanken für gemeinnützige Bauvereine".

Es hatten errichtet:

1. Die Rheinischen Gemeinnützigen Bauvereine (Gesellschaften und Genossenschaften) bis Ende 1910:	6056	Häuser mit	13543 Wohnungen,
2. die dem Verbande der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums errichteten Baugenossenschaften in Berlin angehörigen Genossenschaften bis Ende 1912:			29794 „
3. die westfälischen Baugenossenschaften bis Ende 1910:	3592	„ „	11581 „
4. die bayerischen Bauvereinigungen bis Ende 1912:	1857	„ „	11399 „
5. die sächsischen Bauvereinigungen bis September 1912:	1406	„ „	7766 „
6. die hessischen Bauvereinigungen bis Ende 1912:	785	„ „	1612 „
			Sa. 75695 Wohnungen.*)

Das ist aber nur ein Teil der gesamten Tätigkeit. Es fehlen z. B. Angaben über die dem Verbande der Baugenossenschaften Deutschlands angehörigen Bauvereinigungen, ebenso über den Schleswig-Holsteinschen, den Ostpreußischen, den Württembergischen und Badischen Verband, und über den Verband der Beamtenwohnungsvereine. Man dürfte nicht zu hoch greifen, wenn man die von den örtlichen Baugesellschaften und Baugenossenschaften bis zum Kriegsausbruch errichteten Häuser auf 30000 mit 120—140000 Wohnungen schätzt.

Die von den ländlichen und halbländlichen Siedlungsgesellschaften errichteten Rentengüter bezifferten sich bis Ende 1915 auf 22190. Die oben unter Ziff. 4 aufgeführten Gesellschaften haben wegen der kurzen Zeit ihres Bestehens eine praktische Tätigkeit überhaupt noch nicht entfaltet.

*) Die Zahlen sind entnommen aus Weyls Handbuch der Hygiene Band V „Das Wohnungswesen" von Gretzschel.

Über die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens im besonderen geben folgende Zahlen Auskunft. Die Zahl der Baugenossenschaften betrug demnach in Deutschland:*)

im Jahre	mit unbeschränkter Haftpflicht	mit beschränkter Haftpflicht	insgesamt
1889	31	7	38
1892	17	60	77
1895	13	119	132
1898	11	233	244
1900	11	350	361
1904	10	528	538
1910	11	1 070	1 081
1911	11	1 169	1 180
1912	10	1 281	1 291

Die Gesamtzahl der Mitglieder der Genossenschaften stellt sich seit 1905 wie folgt:

	Zahl der	
	Genossenschaften	Mitglieder
1905	657	126 682
1906	714	135 353
1907	768	146 756
1908	843	162 144
1909	950	179 912
1910	1 081	202 823
1911	1 180	225 897

Auf die einzelnen Bundesstaaten verteilen sich die 1911 bestehenden Baugenossenschaften wie folgt:

Preußen	814	mit	170 741	Mitgliedern
und zwar				
Provinz Ostpreußen	42	„	5 821	„
Provinz Westpreußen	29	„	3 982	„
Stadtkreis Berlin	25	„	25 263	„
Provinz Brandenburg	66	„	13 025	„

*) Entnommen aus Weyls Handbuch der Bau- und Wohnungshygiene, Band „Das Wohnungswesen".

Provinz Pommern	38	mit	3 825 Mitgliedern
Provinz Posen	34	„	6 871 „
Provinz Schlesien	81	„	15 614 „
Provinz Sachsen	51	„	10 745 „
Schleswig Holstein	56	„	16 501 „
Hannover	74	„	17 489 „
Westfalen	144	„	20 003 „
Hessen-Nassau	35	„	8 352 „
Rheinprovinz	139	„	23 250 „
Bayern	133	„	17 716 „
Sachsen	74	„	14 959 „
Württemberg	30	„	4 144 „
Baden	20	„	3 564 „
Hessen	37	„	2 538 „
übrige Bundesstaaten	72	„	12 235 „

Die Landesteile, in denen Zentralwohnungsvereine schon längere Zeit bestehen, treten hiernach hinsichtlich der Baugenossenschaften stark hervor und dies ist eine Folge der Tätigkeit dieser Vereine. Es handelt sich namentlich um Rheinland, Westfalen und Bayern. Auch das Großherzogtum Hessen kommt noch in Betracht, in dem ebenfalls eine verhältnismäßig große Anzahl Baugenossenschaften bestehen. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß Hessen ein kleiner Bundesstaat ist, dessen industrielle Entwicklung hinter derjenigen der beiden preußischen Provinzen erheblich zurücksteht.

Nach dem Jahrbuche des Allgemeinen Verbandes der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften ergaben sich 1915 folgende Zahlen:

Zahl der Baugenossenschaften 1534.

Davon hatten 723, die Berichte einsandten:

Mitglieder	209 411.
Häuser	21 751.
Herstellungspreis	581 146 781 Mk.
Aktiva	398 705 484 „
Geschäftsguthaben der Mitglieder	45 910 106 „
Reservefonds	1 062 185 „
Angeliehene Gelder	544 863 752 „

Danach scheint die obige Annahme, daß die örtlichen Bauvereinigungen 30 000 Häuser mit 120—140 000 Wohnungen errichtet haben, zum mindesten nicht zu hoch gegriffen.

Die Abstufung in der Mitgliederzahl zeigte am 1. Januar 1910 folgendes Bild:

Abstufung der Mitgliederzahl	Gesamtzahl der		Mit unbeschr. Haftpflicht		Mit beschränkter Haftpflicht			
	Genossenschaften	Mitglieder	Genossenschaften	Mitglieder	Genossenschaften	Mitglieder	Weitere Geschäftsanteile	Gesamthaftsumme
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	11[1])	71	—	—	11[1])	71	62	47 600
8—10	18	162	2	18	16	144	370	418 568
11—20	69	1 086	3	49	66	1 037	767	470 510
21—30	81	2 081	4	104	77	1 977	1 550	526 150
31—40	76	2 700	1	32	75	2 668	2 339	1 057 770
41—50	67	3 000	1	46	66	2 954	1 421	1 051 795
51—60	61	3 323	—	—	61	3 323	2 957	1 042 770
61—70	52	3 408	—	—	52	3 408	1 943	1 049 560
71—80	52	3 933	—	—	52	3 933	2 387	1 258 725
81—90	49	4 166	—	—	49	4 166	1 711	1 167 880
91—100	41	3 913	—	—	41	3 913	984	931 770
101—125	99	11 101	—	—	99	11 101	6 245	3 026 130
126—150	70	9 575	—	—	70	9 575	2 779	2 527 585
151—175	44	7 127	—	—	44	7 127	2 352	1 950 510
176—200	40	7 550	—	—	40	7 550	3 675	2 024 075
201—300	104	25 605	—	—	104	25 605	13 829	7 506 615
301—400	48	16 334	—	—	48	16 334	5 121	4 412 290
401—500	32	14 487	—	—	32	14 487	5 782	4 798 440
501—1 000	47	32 309	—	—	47	32 309	14 860	8 419 165
1 001—2 000	13	18 536	—	—	13	18 536	3 175	5 045 890
2 001—5 000	4	12 567	—	—	4	12 567	4 731	3 671 230
5 001—10 000	3	19 789	—	—	3	19 789	2 302	6 627 300
Sa.:	1 081	202823	11	249	1 070	202574	81 342	59 032 328

1) Darunter 1 Genossenschaft mit weniger als 7 Mitgliedern.

Die Baugenossenschaften können sich hiernach mit ihren Mitgliederzahlen allerdings sehen lassen. Ein großer Teil weist 300 und mehr Mitglieder auf, bei 3 Genossenschaften schwankt ihre Zahl sogar zwischen 5 und 10000, während 20 Baugenossenschaften mit mehr als 1000 Mitgliedern vorhanden sind.

Sind schon diese Zahlen sehr bedeutend und stellen der Werbekraft des Baugenossenschaftsgedankens das beste Zeugnis aus, so zeigen auch die Summen des eigenen Geschäftskapitals der Genossenschaften, daß ein Teil derselben eine nicht geringe Kapitalskraft besitzt.

Es hatten z. B. Ende 1912 an Geschäftsguthaben zu verzeichnen:

Berlin, Beamten-Wohnungsverein	3167224	Mk.
Dortmund, Spar- und Bauverein	741366	„
Berlin, Berliner Spar- und Bauverein	597220	„
Magdeburg, Spar- und Bauverein	527769	„
Charlottenburg, Charlottenburger Baugenossenschaft	388348	„
Berlin, Erbbauverein Moabit	355014	„
Frankfurt a. O., Beamten-Wohnungsverein	345607	„
Posen, Deutscher Beamten-Wohnungsbauverein	289561	„
Erfurt, Erfurter Spar- und Bauverein	250084	„
Stendal, Spar- und Bauverein für Eisenbahnbedienstete	247350	„
Königsberg, Königsberger Wohnungsbaugenossenschaft	240009	„
Breslau, Beamten-Wohnungsverein	237158	„
Neukölln, Baugenossenschaft „Ideal"	235278	„

Daneben verfügen eine Anzahl Genossenschaften noch über Spareinlagen, die allerdings nur teilweise für den Hausbau Verwendung finden können, weil die Genossenschaften einen Teil dieser Mittel flüssig halten müssen, um jederzeit imstande zu sein, Rückzahlungen machen zu können.

Es hatten Ende 1912 Spareinlagen:

der Berliner Spar- und Bauverein	2797240	Mk.
„ Dortmunder Spar- und Bauverein	625681	„
„ Berliner Beamtenwohnungsverein	408863	„
„ Berliner Erbbauverein Moabit	385210	„
„ Berliner Vaterländische Bauverein	231350	„

Diesen örtlichen Unternehmungen liegt recht eigentlich und in erster Linie das Bestreben zugrunde, *Wohngelegenheiten zu schaffen* und damit das Wohnungswesen zu verbessern, sie sind also bedeutsame *Träger der Wohnungsreform*. Der Siedlungsgedanke in eingangs erörtertem Sinne spielt bei ihnen erst in zweiter Linie eine Rolle; soweit diese Unternehmungen nur Mietwohnungen errichtet haben oder errichten, scheidet er nahezu ganz aus, da nur in wenigen Fällen zugleich durch Zugabe von Land (Gärten) auch eine wirtschaftliche Betätigung der Mieter durch Bodenbearbeitung ermöglicht wird. Einige Baugenossenschaften und Baugesellschaften bauen allerdings auch Kleinhäuser mit Gärten nur zur Miete (z. B. in Hellerau, Karlsruhe-Rüppur usw.), doch ist ihre Zahl gering. Größer ist die Zahl der örtlichen Bauvereinigungen, die Kleinhäuser — versehen mit Gärten und kleinen Viehställen — bauen und sie in den Besitz von Minderbemittelten übergehen lassen, unter Auferlegung

gewisser Bedingungen (z. B. Wiederkaufsrecht, Bau- und Benutzungsbeschränkungen). Zwar handelt es sich auch hier in der Hauptsache um die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, indessen deutet schon das Bestreben nach Schaffung von Eigenheimen auf eine andere Auffassung des Wohnungsproblems hin, es kommt hier schon der Wunsch zum Ausdruck, mit der Errichtung von Behausungen wieder die Seßhaftigkeit zu fördern, die Verbindung mit der Natur wieder herzustellen, sodaß man diese Bauvereinigungen ebenfalls schon zu den Siedlungsunternehmungen, zugeschnitten auf städtische Verhältnisse und ausgeführt in halbländlicher Bauweise, rechnen kann.

5. Die größere Bezirke (Provinzen, Bundesstaaten) umfassenden Siedlungsunternehmungen.

Die Siedlungsunternehmungen im eigentlichen Sinne des Wortes bilden die in Abschnitt II unter Ziff. 1 und 2 bezeichneten ländlichen und halbländlichen Siedlungsgesellschaften. Eine besondere, dem gleichen Zwecke dienende Organisation bildet die Ansiedlungskommission für Posen und Westpreußen in Posen, deren Aufgabe es ist, durch Ansässigmachung deutscher Bauern innerhalb beider Provinzen das Deutschtum zu stärken.

Die starke Betonung des Siedlungsgedankens in neuerer Zeit gab Anlaß, auch für die Errichtung von Kleinsiedlungen neue Organisationsformen zu schaffen. Es sollten für diesen Zweck große Kapitalien flüssig gemacht und organisatorische Grundlagen gefunden werden, die leistungsfähig genug erscheinen, um das Kleinsiedlungswesen in umfassender Weise zu verwirklichen. Zu diesem Zwecke entstanden in mehreren preußischen Provinzen (Hannover, Sachsen, Westfalen, Rheinland, Hessen-Nassau, Brandenburg) und in einigen anderen Bundesstaaten (Bayern, Sachsen, Baden, Hessen) neue Siedlungsgesellschaften, deren Zweck es ist, die Siedlung in großzügiger Weise innerhalb ihres Bezirks und — soweit solche vorhanden — in Gemeinschaft mit örtlichen Unternehmungen durchzuführen. Eine erhebliche Förderung fanden diese Unternehmungen in Preußen in dem Wohnungsgesetze, durch welches dem Staate 20 Millionen Mark zur Verfügung gestellt werden mit der Ermächtigung, sich mit Kapital an gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften zu beteiligen. Auch in anderen Bundesstaaten (Bayern, Sachsen, Baden, Oldenburg) sind die Regierungen an den dort bestehenden Siedlungsgesellschaften mit Geschäftsanteilen von erheblichen Beträgen beteiligt. Außerdem sind in der Regel auch andere öffentliche Verbände, insbesondere weitere Kommunalverbände (Provinzen,

Kreise) aber auch einzelne Städte und Gemeinden mit größeren Anteilen den Unternehmungen beigetreten. Die Heranziehung der Industrie ist zumeist nicht in wünschenswertem Umfange gelungen, zum Teile hat dies seinen Grund darin, daß eine große Zahl Industrieller selbst Wohnungsfürsorge für ihre Angestellten betreibt, andererseits muß allerdings gesagt werden, daß es auch eine recht erhebliche Zahl von Industriellen gibt, die sich der Frage der Wohnungsfürsorge gegenüber recht interesselos verhalten.

Während die Tätigkeit der örtlichen Bauvereinigungen ziemlich allgemein bekannt ist, ist dies hinsichtlich der für weitere Bezirke errichteten Siedlungsgesellschaften nicht in gleichem Maße der Fall. Es erschien wünschenswert, auch über sie eine zusammenfassende Übersicht zu erhalten, einmal um sich ein Bild von dem bisher Geschehenen zu machen, andererseits um tatsächliches Material zu schaffen, das Neugründungen als Unterlage dienen kann.

Allerdings ist es unerläßlich, daß die Tätigkeit der örtlichen und der für weitere Bezirke bestehenden Organisationen, die das Kleinsiedlungswesen zum Gegenstande haben, möglichst genau abgegrenzt ist, da es zwecklos und schädlich wäre, wenn sich die Gesellschaften gegenseitig Konkurrenz machen wollten. Diese Abgrenzung wird am besten darin zu finden sein, daß die Bezirks-Siedlungsgesellschaften dort, wo örtliche Unternehmungen bestehen, die Siedlungstätigkeit den letzteren überlassen, und sich an den örtlichen Unternehmungen mit Kapital beteiligen, sie sichern sich dadurch die Einflußnahme auf die Ausgestaltung der Siedlungen. Nur wenn die örtliche Organisation nicht leistungsfähig erscheint, oder damit einverstanden ist, daß in ihrem Bereiche die Bezirksgesellschaft tätig ist, sollte die letztere ihre Aufgaben auch auf die Gemeinden mit örtlichen Unternehmungen erstrecken. Das eigentliche Betätigungsfeld der Bezirksgesellschaften sollen aber diejenigen Gemeinden bleiben, in denen örtliche Siedlungsunternehmungen nicht bestehen. Diese Grundsätze werden von den meisten der bestehenden Bezirks-Siedlungsgesellschaften auch beachtet.

Anders liegt die Sache bei den ländlichen Siedlungsgesellschaften und dies ist auch verständlich, weil eben in den ländlichen Gemeinden örtliche Unternehmungen nicht lebensfähig sein werden.

Die folgenden Darstellungen geben ein Bild von dem gegenwärtigen Stande der Organisation und der Tätigkeit der einzelnen Siedlungsgesellschaften, soweit dieselben Material zur Verfügung gestellt haben und bereits auf eine umfangreichere Betätigung zurückblicken können.

III. Abschnitt.

Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen.

Obwohl es sich bei der Ansiedlungskommission nicht um eine Siedlungsgesellschaft handelt, schien es doch empfehlenswert, auch ihre Tätigkeit im Rahmen dieser Arbeit mit an erster Stelle zu erwähnen, weil sie in bedeutendem Umfange gesiedelt hat. Bis Ende 1917 waren von ihr im ganzen 19575 Renten- und 2174 Pachtstellen, zusammen 21749 Ansiedlerstellen vergeben. Von diesen Ansiedlern stammen

5762 = 26,5 v. H. Ansiedler aus Westpreußen und Posen,
10546 = 48,5 v. H. Ansiedler aus dem sonstigen Deutschland,
5441 = 25,0 v. H. Ansiedler aus dem Auslande.

Von den Stellen haben

2524 eine Größe bis zu 2 ha.
1201 eine Größe von 2 bis 5 ha.
2803 eine Größe von 5 bis 10 ha.
6640 eine Größe von 10 bis 15 ha.
5445 eine Größe von 15 bis 20 ha.
1733 eine Größe von 20 bis 25 ha.
1188 eine Größe von 25 bis 50 ha.
142 eine Größe von 50 bis 100 ha.
73 eine Größe von über 100 ha.

Planmäßig ausgelegt waren bis Ende 1917 im ganzen 22519 Ansiedlerstellen, sodaß noch zu vergeben blieben 22519 — 21749 = 770 Stellen. Diese 22519 Stellen hatten eine Gesamtgröße von 318352,6357 ha im Werte von 332565182,51 Mk.

Der Landvorrat der Ansiedlungskommission betrug Ende 1917 alles in allem 62000 ha und an reinem Stellenland 38200 ha. Daraus können etwa 3200 Ansiedlerstellen gebildet werden.

Seit dem Bestehen der Ansiedlungskommission sind 309139 ha, oder $54^2/_5$ Quadratmeilen zu Ansiedlerrecht vergeben, 31570 ha für öffentliche Zwecke (Gemeinde-, Kirchen- und Schulland, Wege, Gräben usw.) verwandt, 52497 ha an die Staatsdomänen- und die Staatsforstverwaltung und an Nichtansiedler veräußert und 9671 ha in den Ansiedlungen zu späteren Zulagestücken, Landausstattungen, Bauplätzen usw. zurückgehalten worden. Von den überhaupt erworbenen 464846 ha sind mithin 402877 ha oder 86,7 v. H. verwendet worden.

Die Neuordnung der Landesgrenzen wird die Tätigkeit der Ansiedlungskommission allerdings in andere Bahnen lenken.

IV. Abschnitt.

Ländliche Siedlungsgesellschaften.

Gesellschaften dieser Art sind bisher nur in Preußen errichtet worden. Es erscheint dies insofern verständlich, als gerade in einigen preußischen Provinzen noch sehr viel besiedlungsfähiges Land vorhanden und der Großbesitz besonders stark vertreten ist. Im Westen und Süden Deutschlands ist dies bei weitem nicht in gleichem Maße der Fall, obwohl auch hier noch viel Großgrundbesitz vorhanden ist und die Grundlage zu weiterer Siedlungstätigkeit bieten kann.

1. Ostpreußische Landgesellschaft m. b. H. zu Königsberg.

Die im Jahre 1905 gegründete Gesellschaft ist eine der ältesten und der bedeutendsten Siedlungsunternehmungen im Reiche. Ihr Zweck ist nach § 2 der Satzung:

A. 1. Die Ansiedlung von Landarbeitern,
2. die Vermehrung der Bauernstellen,
3. die Befestigung des bäuerlichen Grundbesitzes durch Regelung der Schuldverhältnisse und Förderung gemeinwirtschaftlicher Einrichtungen (Ausstattung der Gemeinden mit Grundbesitz und sonstige ländliche Wohlfahrtspflege).
4. Durchführung der staatlichen Besitzfestigung nach Maßgabe des Besitzfestigungsgesetzes vom 26. Juni 1912 und der dazu erlassenen königlichen Verordnungen und Ausführungsvorschriften, sowie nach Maßgabe des mit dem Staate abgeschlossenen besonderen Vertrags.

B. Vorübergehender Erwerb von Hypotheken und Grundstücken, Vermittlung von Hypotheken und Grundstücksverkäufen, sowie sonstige Geschäfte zur Durchführung und Unterstützung der Aufgaben unter A. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 7651000 Mk. An demselben sind beteiligt:

1. Der Preußische Staat mit	4000000	Mk.
2. Der Provinzialverband Ostpreußen mit . .	2000000	„
3. 35 Landkreise mit je 3000 Mk.	1050000	„
4. Die Landwirtschaftskammer der Provinz Ostpreußen mit	150000	„
5. Die Ostpreußische Provinzialgenossenschaftskasse mit	150000	„

6. Die ländliche Zentralkasse zu Wormditt mit	150000	Mk.
7. Die landwirtschaftliche Zentraldarlehnskasse zu Berlin mit	150000	„
8. Generaldirektor, Geheimer Finanzrat Hugenberg in Essen mit	1000	„
Sa.	7651000	Mk.

Der Gewinnanteil der Gesellschafter ist auf 4 v. H. beschränkt. Bei Auflösung der Gesellschaft fällt das nach Auszahlung der Stammeinlagen vorhandene Vermögen der Gesellschaft je zur Hälfte dem Provinzialverbande der Provinz Ostpreußen und der Landwirtschaftskammer dieser Provinz zu. Diese Körperschaften dürfen es aber nur zu den in der Satzung bestimmten Zwecken verwenden und sind dabei an die Zustimmung des Oberpräsidenten gebunden. Der Staat verzichtet auf den ihm zustehenden Gewinnanteil zugunsten des Zwecks der inneren Kolonisation einschließlich der Befestigung des bäuerlichen Grundbesitzes. Es stehen ihm erhebliche Aufsichtsbefugnisse gegenüber der Gesellschaft zu. Die Staatskommissare, welche der Minister, der Oberpräsident, und der Präsident der Generalkommission entsenden, sind berechtigt, an den Sitzungen des Aufsichtsrats der Gesellschaft ohne Stimmrecht teilzunehmen, sie müssen jederzeit gehört werden. Der Oberpräsident und der Präsident der Generalkommission sind zu den Sitzungen des Aufsichtsrats einzuladen. Der Oberpräsident ist berechtigt, selbst oder durch einen Beauftragten jederzeit Einsicht in die Bücher und die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft zu nehmen.

Während die Gesellschaft die bäuerliche Siedlung selbst mit eigenen Organen betreibt, will sie die Errichtung von Kleinsiedlungen anderen Organisationen übertragen sehen, die die Provinzial-Gesellschaft mit ihren Erfahrungen und ihrer Kapitalkraft unterstützt. Wenn die für die Landwirtschaft der Provinz sich immer mehr zur Lebensgefahr herausbildende Arbeiternot durch Seßhaftmachung von Landarbeitern in größerem Umfange bekämpft werden soll, so genügt nach Ansicht der Gesellschaft die Ansetzung von Landarbeitern innerhalb der von der Landgesellschaft gegründeten Kolonien nicht. Die Interessenten müssen selbst mithelfen, daß die Arbeit auf möglichst viel Schultern verteilt wird. Die Zentralstelle hat darüber zu wachen, daß nach einheitlichen Grundsätzen verfahren wird, sie hat Anregungen zu geben und unter Umständen helfend einzugreifen. Als Unternehmer und ausführende Organe der reinen Arbeitersiedlung sind die Kreiskommunalverbände bestimmt. Diese,

sowie die Großgrundbesitzer, die Landgesellschaft und der Staat sollen zusammenwirken. Bisher sind zwei örtliche Kleinsiedlungs-Gesellschaften gegründet worden. Die Errichtung weiterer gleicher Gesellschaften wurde durch den Krieg verhindert.

Tätigkeit der Gesellschaft.

Über die Tätigkeit der Gesellschaft liegen Auskünfte vor, die nur bis 30. September 1909 reichen. Bis dahin waren ihr seit Gründung der Gesellschaft angeboten:

Im Reg.-Bez.	Königsberg	290	Grundstücke mit	92878,26 ha
„ „	Allenstein	335	„ „	84619,09 „
„ „	Gumbinnen	164	„ „	41003,02 „
		Sa. 789	Grundstücke mit	218500,37 ha.

Die Gesellschaft ist beim Ankauf von Gütern sehr vorsichtig verfahren, um die Güterpreise, die mehr und mehr dazu neigen, zu wirtschaftlich ungesunder Höhe emporzusteigen, durch ihre Ankäufe nicht noch weiter in die Höhe zu treiben. Bei den im Jahre 1909 getätigten Ankäufen betrug der Durchschnittspreis 924,75 M. je Hektar. Es handelte sich um Güter in bester Kultur und Lage.

Seit Bestehen der Gesellschaft wurden angekauft 38 Güter mit einer Gesamtfläche von 15869,17 ha und einem Grundsteuerreinertrag von 139816,19 M. zu einem Gesamtkaufpreise von 13216126 M.

Von dieser Fläche sind:

32	Grundstücke mit	13190,68 ha	zur Besiedlung ausgelegt,
4	„ „	2388,50 „	als zur Besiedlung ungeeignet weiterverkauft,
2	„ „	289,99 „	verpachtet.

Die Siedlungstätigkeit im einzelnen ist aus folgenden Zahlen ersichtlich, die über die Besiedlung von 30 Gütern mit einem Flächeninhalt von 13196,84 ha Auskunft geben.

Zur Besiedlung sind ausgelegt: 13309,21 ha.*)

Zu Wegen, Gräben und gemeinschaftlichen Anlagen sind ausgewiesen: 445,49 ha.

---

*) Der Unterschied zu der Zahl 13196,84 ha ist auf Differenzen bei der Neumessung zurückzuführen.

Zahl der selbständigen Stellen in Größe von:

a)	unter	$1^1/_2$	ha	61 mit	46	ha Gesamtfläche,
b)	„	$1^1/_2$— 5	„	101 „	277,48	„ „
c)	„	5 —10	„	98 „	760,02	„ „
d)	„	10 —25	„	198 „	2920,54	„ „
e)	„	25 —50	„	24 „	782,81	„ „
f)	über	50	„	26 „	3321,07	„ „
				Sa. 508 mit	8107,92	ha Gesamtfläche,
g)	verkauft mit Rentenrecht an Anlieger			44 „	201,15	„ „
h)	freihändig verkauft			41 „	771,22	„ „
i)	verpachtet				6,28	„ „
k)	unverkauft blieben				3783,43	„ „

Bezüglich eines Teils der Güter war die Aufteilung am 30. September 1909 noch nicht beendet. Die für Wege, Gräben, gemeinschaftliche Anlagen erforderte Fläche bemißt sich hiernach auf etwa 5% der Gesamtfläche.

Von den Siedlern stammen:

aus Ostpreußen	279
aus dem übrigen Deutschland .	136
aus den Industriebezirken . .	18
aus Rußland	74
aus anderen Staaten	1
Sa.	508

Die obige Aufstellung zeigt, daß die Zahl der neugeschaffenen mittleren Bauernstellen, in der Größe von 10—25 ha überwiegt. Die Durchschnittsgröße dieser Stellen ist 14,5 ha. Es dürfte damit eine gesunde Besiedlung des Landes gewährleistet sein.

Bemerkenswert ist, daß der weitaus größte Teil der Siedler aus der Provinz selbst stammt. Der Versuch, Ansiedler aus den Industriebezirken heranzuziehen, ist nahezu gänzlich erfolglos geblieben. Es ist fraglich, ob sich dies in Zukunft ändern wird. Der Industriearbeiter eignet sich im allgemeinen nicht zum Landwirt, seine Lebensanschauungen und Lebensgewohnheiten sind auf die gewerbliche Arbeit eingestellt, sie ist ihm Beruf und Lebensaufgabe geworden. Das schließt natürlich nicht aus, daß er große Neigung hat, sich in kleinem Maße durch Bearbeitung eines Gartens oder eines anderen Stück Landes zu betätigen, aber das ist für ihn nur eine angenehme nützliche Nebenbeschäftigung. Allerdings ist es möglich, daß die wirt-

schaftlichen Verhältnisse auch in jener Beziehung noch Änderungen mit sich bringen.

Auffallend ist die verhältnismäßig große Zahl aus Rußland stammender Ansiedler. Der Bericht bemerkt hierzu, daß in Wolhynien rund 200000 deutsche Familien seit ungefähr drei Generationen ansässig sind. Diese Leute stammen aus den verschiedensten Gegenden Deutschlands, sie haben ihre Sprache, Nationalität und ihren evangelischen Glauben trotz vielfacher Bedrückung durch die russisch-polnische Bevölkerung und durch die russische Regierung bewahrt. Die stark zugespitzten nationalen und religiösen Gegensätze und die klimatischen Verhältnisse, welche zwischen reinen Erntejahren oft lange Hungerperioden folgen lassen, haben bereits seit Jahren eine Auswanderungsbewegung hervorgerufen. Die Mehrzahl der ansässigen Deutschen hat den lebhaften Wunsch, wieder auszuwandern. Unterstützt wird diese Bewegung durch die schlechte wirtschaftliche Lage, die darauf zurückzuführen ist, daß der größte Teil der dortigen Deutschrussen zurzeit nicht als Eigentümer, sondern als Pächter angesiedelt worden ist. Da die Pachtzeiten zu Ende gehen, hat die russische Regierung das Bestreben, Bauern russischer Nationalität in die von den Deutschen gut eingerichteten Wirtschaften hineinzubringen. Die bereits seit Jahren bestehende Auswanderung aus Wolhynien ging zum größten Teil nach Südamerika, zu einem ganz geringen nach Sibirien. Den Bemühungen des Fürsorgevereins für deutsche Rückwanderer scheint es zu gelingen, diesen Strom in die alte Heimat zurückzugeleiten. Die Lage jener Deutschen dürfte sich infolge des unglücklichen Verlaufs des Krieges noch erheblich verschlimmern. Inwieweit ihnen das Mutterland noch Aufnahme gewähren kann, ist vorläufig nicht abzusehen. Es muß dies die Zukunft lehren.

Die angesetzten Siedlerfamilien zeichnen sich durchweg durch Kinderreichtum aus. Die 508 Familien haben 1385 Kinder unter 16 Jahren. Daraus wachsen allerdings mit der Zeit Arbeitskräfte heran, die der Provinz wenigstens zum Teil zugute kommen, auch kann gehofft werden, daß durch die Ansiedlung die Bevölkerungszahl eine wohltätige Stärkung erfahren wird.

Die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse der neu gegründeten Kolonien scheint recht zeitraubend zu sein, sie zieht sich nach Mitteilung der Gesellschaft regelmäßig einige Jahre hin. Im allgemeinen sollen die aufgeteilten Güter in selbständige Landgemeinden umgewandelt werden. Sind in unmittelbarer Nachbarschaft kleine und schwache Landgemeinden vorhanden, so werden aus diesen und den aufgelösten Gutsbezirken einheitliche und lebens-

fähige Kommunen geschaffen. Voraussetzung für die Neuregelung der Gemeindeverhältnisse ist die vollständige Berichtigung des Grundbuchs. Aus Mangel an Landmesserpersonal ist es nicht gelungen, die hierfür notwendigen Vorarbeiten schnell zu erledigen.

Auch den Kirchen- und Schulverhältnissen hat die Gesellschaft ihre Fürsorge zugewendet. Für Kirchen waren zwar nur kleinere Zuschüsse notwendig, weil die vorhandenen Kirchen auch für die neuen Ansiedler mitausreichten und nur vermehrte persönliche Kosten für Seelsorger zu decken waren. Dagegen bedeutete bei den sehr oft mangelhaften Schulverhältnissen die Neugründung einer Kolonie regelmäßig eine tief einschneidende Veränderung. Im allgemeinen waren die Schulen, die angetroffen wurden, überfüllt und in schlechtem baulichen Zustand. In einigen Kolonien wurden völlig neue Schulen auf Kosten der Gesellschaft gebaut und eingerichtet, in anderen wurden vorhandene Schulen vergrößert und umgebaut.

Die von dem Deutschen Verein für ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege, Abteilung Ostpreußen, angeregte Bewegung der Gründung von Reformgasthäusern ist von der Gesellschaft sehr gefördert worden. Die Ostpreußische Reformgasthausgesellschaft m. b. H. zu Königsberg, die am 1. April 1909 ins Leben getreten ist, hat den größten Teil ihres Gesellschaftskapitals von der Landgesellschaft erhalten, letztere hat ferner die nötigen Geschäftsräume und Hilfskräfte für die erste Zeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Eine Anzahl Reformgaststätten sind bereits in Betrieb gesetzt.

Von allgemeinem Interesse sind einige Ausführungen, die der Vorstand der Ostpreußischen Landgesellschaft in dem Geschäftsbericht für 1908/09 macht. Besonders geeignet für die Besiedlung hält er in erster Linie Güter mit mildem ebenem Boden, vielen guten Wiesen, mit schlechten Gebäuden, in der Nähe von Schule und Kirche, in guter Lage an einer oder mehreren Landstraßen, wenn möglich an Eisenbahnhaltestellen. Die Ankäufe sind stets im Einvernehmen mit den Landräten erfolgt. Sämtliche Rentengutssachen sind unter Mitwirkung der Königl. Generalkommission durchgeführt worden. Wesentlich für das finanzielle Ergebnis eines Besiedlungsunternehmens ist möglichste Kürze der Zeitspanne vom Beginn der Besiedlung bis zum Verkauf der letzten Stelle. Die Nachfrage nach Rentengütern ist außerordentlich groß, sodaß von den im Sommer 1908 erworbenen Gütern Ende des Jahres bereits eine Anzahl Stellen verkauft und für die übrigen Bewerber vorgemerkt waren. Für die Befürchtung, daß die Ansiedlungen auf die Dauer nicht lebensfähig seien, liegt kein Grund vor. Die Ansiedler sind

bisher trotz einiger schlechten Ernten gut vorwärts gekommen. Die Renten- und Zinszahlungen sind mit verschwindenden Ausnahmen pünktlich eingegangen. Das angesetzte Ansiedlermaterial besteht durchweg aus fleißigen, nüchternen und unternehmungslustigen Leuten, die auf ihrer Stelle weiterkommen werden und mit ihrem Kauf zufrieden sind.

Das mehr und mehr als verderblich anerkannte und zum Glück im Schwinden begriffene System, in Rentengutskolonien bei jeder sich bietenden Gelegenheit den Ansiedlern mit Beihilfen unter die Arme zu greifen, hat weiten Kreisen das Bewußtsein eingeimpft, die Rentengutsbesitzer seien als besondere Schoßkinder des Staates anzusehen. Diese Überzeugung hat sich bei vielen zu dem Gefühl verdichtet, ein Recht darauf zu haben, die fühlbar werdenden Wünsche und Ansprüche unter allen Umständen aus der Staatskrippe befriedigt zu sehen. „Unsere Ansiedler sind nach unserem besten Wissen und Können so angesetzt, daß sie außerordentliche Beihilfen entbehren können. Etwa laut werdende Klagen, die bei (von für das Siedlungswesen interessierten Personen) viel besuchten Kolonien allmählich zu einem förmlichen Klagesystem auswachsen können, sollten in der Öffentlichkeit mit der Zeit keinen Widerhall mehr finden, zum mindesten aber nicht zu Angriffen auf das Kolonisationssystem und den Kolonisator selbst benutzt werden."

Zur Beurteilung des wirtschaftlichen Fortschritts weist die Gesellschaft hin auf die Vermehrung des Viehbestandes auf der früher im Großbetrieb befindlichen und seit kurzer Zeit aufgeteilten Fläche. Er betrug auf vier näher bezeichneten und parzellierten Gütern:

Vor der Aufteilung:	186	Pferde
	437	Stück Rindvieh (Kühe und Jungvieh)
	311	Schweine
Nach der Aufteilung:	382	Pferde
	985	Stück Rindvieh
	1113	Schweine.

Die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse der neu gegründeten Kolonien schleppt sich regelmäßig über einige Jahre hin. Im allgemeinen sollen die aufgeteilten Güter in selbständige Landgemeinden umgewandelt werden. Soweit in der unmittelbaren Nachbarschaft kleine und schwache Landgemeinden vorhanden sind, werden am besten aus den aufgeteilten Gutsbezirken und diesen kleinen Gemeinden einheitliche und lebensfähige Kommunen geschaffen. Die Aufnahme der aus leistungsfähigen Besitzern bestehenden und

ARCHIV DES BADISCHEN LANDESWOHNUNGSVEREINS

mit Landdotationen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Lehm-, Sand-, Kiesgruben pp. ausgestatteten Kolonien in kleine Nachbargemeinden ist das beste Mittel, leistungsfähige Kommunalverbände an Stelle der vielfach bestehenden Zwerggemeinden zu setzen.

Wiederkaufsrecht.

Die Landgesellschaft behält sich an den von ihr ausgelegten Stellen das Wiederkaufsrecht vor. Das Recht erstreckt sich auf das ganze Grundstück nebst Gebäuden und Inventar. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts bemißt sich der Kaufpreis nach dem durch die Generalkommission oder die etwa an ihre Stelle tretende Behörde zu schätzenden gemeinen Wert abzüglich eines Betrags von 10% bei der gemischten Besiedlung bezw. 25% bei der Arbeiteransiedlung durch die Kreiskommunalverbände. Das Recht ist im Grundbuche unmittelbar hinter der Staatsrente oder, wenn für den Rentenguts-ausgeber eine Resthypothek oder eine Restprivatrente bestellt wird, unmittelbar hinter dieser einzutragen.

Grundsätze für die Gewährung von Staatsbeihilfen bei der Ansiedlung von Landarbeitern in Ostpreußen.

Der anzusiedelnde Landarbeiter darf nicht in ein derartiges Abhängigkeitsverhältnis zu einzelnen Arbeitgebern gebracht werden, daß er sich persönlich oder wirtschaftlich unfrei fühlt. Die freie Verwertung seiner Arbeitskraft darf dem Ansiedler nicht beschränkt werden.

Als Ansiedlungsunternehmer sind nur Kreiskommunalverbände zuzulassen und alle auf die Begründung der Stelle bezüglichen Verträge nur zwischen dem Kreise und dem Ansiedler abzuschließen. Für eine Resthypothek oder Restrente darf als Gläubiger nur der Kreis oder ein gemeinnütziges Kreditinstitut (Versicherungsanstalt, Kreissparkasse, Spar- und Darlehnskasse pp.) eingetragen werden.

Die Belastung des Ansiedlers durch den Erwerb einer Arbeiterstelle soll (ausschl. der Tilgung) nicht wesentlich größer sein, als derart, daß sie durch den landwirtschaftlichen Ertrag der Stelle einschließlich des anzurechnenden Mietwertes der Wohnung gedeckt wird. Der Ansiedler hat eine angemessene Anzahlung zu leisten. Als Arbeiterstelle im Sinne dieser Grundsätze gelten Stellen mit höchstens $1^1/_2$ ha. Voraussetzung jeder Arbeiteransiedlung ist das Vorhandensein dauernder Arbeitsgelegenheit und zwar nicht nur bei einem einzigen Arbeitgeber. Finanzielle Gewinnabsicht bei Durchführung der Arbeiteransiedlung schließt die Staatsunterstützung aus.

Im wesentlichen kann nur die Deckung der Selbstkosten einschl. einer angemessenen Verzinsung des Betriebskapitals zugelassen werden.

Im übrigen sei auf die als Anlage I abgedruckten Grundsätze verwiesen.

2. Die Pommersche Landgesellschaft m. b. H.

Die Pommersche Landgesellschaft m. b. H. zu Stettin ist aus der seit 1903 bestehenden Pommerschen Ansiedlungsgesellschaft e. G. m. b. H. hervorgegangen. Die Umwandlung wurde im Jahre 1910 vollzogen.

Das Stammkapital von 6250000 Mk. ist von folgenden Gesellschaftern gezeichnet:

1.	Der preußische Staat	3250000 Mk.
2.	Provinzialverband Posen	2000000 „
3.	23 pommersche Landkreise	448000 „
4.	Pommersche Landgenossenschaftskasse Stettin	302000 „
5.	Pommersche Ansiedlungsgesellschaft Stettin .	250000 „
	Sa.	6250000 Mk.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermehrung der Bauern-, Handwerker- und Arbeiterstellen, insbesondere durch Aufteilung von Grundstücken, und der Betrieb aller damit in Verbindung stehenden Geschäfte. Die Tätigkeit der Gesellschaft hat einen politischen Einschlag insofern, als sie laut Satzung auf die Erhaltung und Stärkung der staatlichen und deutschnationalen Interessen gerichtet ist. Die Einlagen dürfen nicht höher als mit 5% verzinst werden. Laut § 11 der Satzung ist der Preußische Fiskus berechtigt, die Auflösung der Gesellschaft nach vorausgegangener einjähriger Kündigungsfrist zum Schlusse eines Geschäftsjahres zu verlangen. Diese Kündigung war jedoch nicht vor dem 3. Dezember 1914 zulässig. Erfolgt keine Kündigung, so ist eine solche stets erst zum Ablauf weiterer fünf Jahre zulässig.

An Siedlungsstellen wurden geschaffen von der Pommerschen Ansiedlungs-Gesellschaft bis einschließlich 1910: 1278 und von der Pommerschen Landgesellschaft seit 1911 bis 1916: 581. Es handelt sich dabei nur um Rentengüter. Die Käufer mußten bis zu 1/4 des Kaufpreises für Land und Gebäude anzahlen, während der Rest des Kaufpreises an den Preußischen Staat zu verrenten ist. Die Erwerber der kleinen Stellen sind ausschließlich Handwerker und Arbeiter. Nur in der Kolonie Neuenkirchen bei Greifswald, für deren Begründung das Bedürfnis nach Wohnungen für kleine Beamte maßgebend war,

sind 24 Post- und sonstige Beamte aus der Stadt Greifswald angesiedelt worden.

Die Siedlerstellen bilden fast nur neue Kolonien, für die die Gesellschaft auch die nötigen Schulgebäude errichtete. Soweit in vereinzelten Fällen die Rentengüter an schon bestehende Gemeinden angeschlossen wurden, sind an die letzteren Dotationen für Schule, Kirche und Gemeinde gegeben worden. In einzelnen Kolonien hat die Gesellschaft Reformgasthäuser geschaffen, in denen sowohl Versammlungs- als auch Lesezimmer vorhanden sind.

Die Siedlungstätigkeit mußte im Krieg zwar eingeschränkt werden, sie hat aber nicht geruht. In 1916 wurden noch 14 Rentengüter mit einer Gesamtfläche von 411,08 ha verkauft.

Das Angebot von Gütern für die Aufteilung war 1916 außerordentlich gering, sodaß Aufkäufe nicht stattfinden konnten. Hier handelt es sich offenbar um eine Folgeerscheinung des Krieges. Der Ertrag der Güter hat sich eben derart gesteigert, daß die Besitzer zu Veräußerung nicht nur keine Veranlassung haben, sondern womöglich noch eine Vergrößerung ihres Besitzes erstreben, sofern sich hierzu geeignete Gelegenheit bietet.

Auf mehreren Gütern hat die Gesellschaft trotz des Krieges in der Zwischenwirtschaft umfangreiche Meliorationen — Umwandlung bisher ungenützter Moorländereien in Wiesen, Vorflutanlagen, und Dränagen — ausgeführt, und zwar in der Hauptsache mit Hilfe von Kriegsgefangenen. In Kamnitz sind 131 Morgen Ödland, teils Sumpf, teils rohes Hochmoor, urbar gemacht und in Wiesen und Acker umgewandelt, 51 Morgen versumpfte Moorwiesen entwässert und zu hochwertigen Wiesen gemacht, die Vorflut für rund 250 Morgen Wiesen, deren Melioration noch in Bearbeitung ist, geschaffen und rund 240 Morgen Ackerland durch Dränagen entwässert worden. In Schurow-Czierwienz sind 550 Morgen Moor melioriert, für 200 Morgen Moore sind die Vorarbeiten ausgeführt und rund 250 Morgen bereits vorhandene, aber in schlechtem Kulturzustande befindliche Wiesen sind ordnungsmäßig instand gesetzt. In Drawehn sind etwa 90 Morgen Moor melioriert und für rund 70 Morgen Moore durch etwa 3000 lfd. Meter Gräben Vorflut geschaffen worden.

Auch die Förderung der Ansiedlung von Kriegsbeschädigten hat die Gesellschaft nach Kräften betrieben. Die Nachfrage nach Stellen war ziemlich rege, jedoch zeigte sich fast überall, daß die Wünsche der Bewerber mit den ihnen zu Gebote stehenden Mitteln nicht im Einklang standen. Fast alle vom Lande stammenden

Bewerber hatten das Verlangen nach dem Erwerb von bäuerlichen Stellen. Sie wollten sich damit eine ausreichende Haupterwerbsquelle sichern, da sie sich infolge ihres Kriegsleidens von dem Erwerb einer kleinen Stelle, die sie auf Nebenerwerb verwies, nichts versprachen. Infolge des Steigens der Preise für Inventar war die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten schwierig. Wegen Erwerb von Grundstücken wurde mit kirchlichen und kommunalen Behörden, sowie mit privaten Besitzern verhandelt. Diese Verhandlungen haben alle insofern einen zufriedenstellenden Abschluß gefunden, als die betreffenden Grundstücke nach Lage und Beschaffenheit für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten wohl geeignet sind und auch zu einem angemessenen Preise zur Verfügung stehen. Trotzdem scheiterte die Durchführung der Ansiedlung, da die Bauten nicht zu vertretbaren Preisen ausgeführt werden konnten.

Seit ihrem Bestehen (1911) bis Ende 1916 hatte die Gesellschaft 35 Güter zu einer Gesamtgröße von 20 528,94 ha angekauft. Die meisten Güter umfassen mehr als 1000 Morgen, nur in einigen wenigen Fällen handelt es sich um kleinere Stellen von 200 bis 500 Morgen, in zwei Fällen waren sie nur 23 und 18 Morgen groß.

Für Berechnung des Verkaufspreises der Güter kommen in Betracht:

1. Der Ankaufspreis,
2. die Besiedlungszuschläge.

Letztere setzen sich wie folgt zusammen:

1. Regulierungskosten der Generalkommission und Vermessungsnebenkosten,
2. Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnissen einschließl. Dotationen,
3. Wohlfahrtsfonds zur Verwendung der Generalkommission,
4. zur Sicherung gegen Kursverlust beim Umsetzen der Rentenbriefe,
5. Meliorationen, Zwischenwirtschaft und Folgeeinrichtungen,
6. Besiedlungsgebühr der Gesellschaft.

Die zahlenmäßige Bedeutung dieser Ausgabeposten ergibt sich aus folgenden drei Beispielen, in denen es sich um Ankäufe aus dem Jahre 1907 handelt.

I. Größe des Gutes: 624,35 ha. Ankaufspreis: 854 539 Mk. oder 1370 Mk. pro ha. Der Verkaufspreis einschl. der Besiedlungszuschläge stellte sich auf 998 239 Mk. Verkäufliche Fläche 589,16 ha; mithin Verkaufspreis pro ha 1695 Mk.

Die Besiedlungszuschläge verteilen sich wie folgt:

1. Regulierungskosten und Vermessungsnebenkosten	=	15500 Mk.	od.	1,6 %	des Verkaufspreises
2. Regelung der öffentlich-rechtlich. Verhältnisse pp.	=	39200 „	„	3,9 %	„ „
3. Wohlfahrtsfonds . . .	=	12000 „	„	1,2 %	„ „
4. Zur Sicherung gegen Kursverluste	=	28000 „	„	2,8 %	„ „
5. Meliorationen	=	17000 „	„	1,7 %	„ „
6. Besiedlungsgebühr . . .	=	32000 „	„	3,2 %	„ „
Sa.		143700 Mk.	od.	14,4 %	des Verkaufspreises

II. Größe des Gutes: 844,57 ha. Ankaufspreis: 1238736 Mk. oder 1466 Mk. pro ha. Der Verkaufspreis einschl. der Besiedelungszuschläge stellte sich auf 1583986 Mk. = 1886 Mk. pro ha der verkäuflichen Fläche in Größe von 766,47 ha.

Die Besiedlungszuschläge verteilen sich wie folgt:

1. Regulierungskosten einschl. Vermessungskosten	=	15000 Mk.	od.	1 %	des Verkaufspreises
2. Regelung der öffentlich-rechtlich. Verhältnisse pp.	=	65700 „	„	4,1 %	„ „
3. Wohlfahrtsfonds . . .	=	18000 „	„	1,2 %	„ „
4. Zur Sicherung gegen Kursverluste	=	36000 „	„	2,4 %	„ „
5. Meliorationen pp. . . .	=	170550 „	„	10,8 %	„ „
6. Besiedlungsgebühr . . .	=	40000 „	„	2,5 %	„ „
Sa.		345250 Mk.	od.	22 %	des Verkaufspreises

III. Größe des Gutes: 1391,59 ha. Ankaufspreis 452164 Mk. = 325 Mk. pro ha. Der Verkaufspreis einschl. Besiedlungszuschläge beträgt 652179 Mk. bei einer verkäuflich bleibenden Fläche von 1352,24 ha = 482 Mk. für den ha.

Die Besiedlungszuschläge verteilen sich wie folgt:

1. Regulierungskosten einschl. Vermessungskosten	=	13308 Mk.	od.	2,0 %	des Verkaufspreises
2. Regelung der öffentlich-rechtlich. Verhältnisse pp.	=	21207 „	„	3,2 %	„ „
3. Wohlfahrtsfonds . . .	=	8000 „	„	1,2 %	„ „
4. Zur Sicherung gegen Kursverluste	=	20000 „	„	3,1 %	„ „
5. Meliorationen pp. . . .	=	117500 „	„	18,0 %	„ „
6. Besiedlungsgebühr . . .	=	20000 „	„	3,1 %	„ „
Sa.		200015 Mk.	od.	31,1 %	des Verkaufspreises

Diese Übersichten geben zu einigen Bemerkungen Veranlassung:

Die für die landwirtschaftliche Nutzung bzw. zur Besiedlung in Betracht kommende Fläche hat sich verringert:

im Falle I. von 624,35 ha auf 589,16 ha, mithin um 35,19 ha oder um 6%
„ „ II. „ 844,57 „ „ 766,47 „ „ „ 78,10 „ „ „ 9%
„ „ III. „ 1391,59 „ „ 1352,24 „ „ „ 39,35 „ „ „ 3%

Sa. 152,64 ha.

Der Preis des verkäuflich gebliebenen Geländes hat sich erhöht:

im Falle I. von 1370 Mk. auf 1695 Mk. oder um 24%,
„ „ II. „ 1466 „ „ 1886 „ „ „ 29%,
„ „ III. „ 325 „ „ 482 „ „ „ 50%.

Das Ergebnis ist also, daß sich bei diesen drei Gütern die landwirtschaftlich nutzbare Fläche um rund 150 ha verkleinert, der Preis sich aber um 24, 29 und 50% erhöht hat.

Die Verringerung der nutzbaren Fläche erscheint besonders im Falle II. erheblich, sie tritt besonders plastisch hervor bei dem Hinweis, daß bei 69 in dem Jahresbericht der Gesellschaft von 1910 nachgewiesenen Gütern die Verringerung 1684,75 ha beträgt. Bei der Kostbarkeit unseres deutschen landwirtschaftlichen Besitzes und dem Unvermögen, denselben zu vermehren, muß dieser Verlust zu denken geben. Wohl könnte man mit Recht den Einwand erheben, daß die Ertragsfähigkeit der neu geschaffenen Stellen infolge intensiverer Bearbeitung entsprechend gewachsen ist, vielleicht sogar über den bisherigen Ertrag hinaus, doch sollte damit die Angelegenheit nicht erledigt sein, vielmehr geprüft werden, ob nicht durch andere Siedlungsmethoden eine Verringerung jenes Verlustes ermöglicht werden könnte. Das „Wie" kann an dieser Stelle nicht erörtert werden. Es ist auch nicht Absicht dieser Schrift, Kritik zu üben, schon deshalb nicht, weil hierzu die nötigen Unterlagen fehlen, vielmehr soll sich hier auf Feststellung von Tatsachen beschränkt werden.

Auch die durch die Aufteilung verursachte Preissteigerung erscheint erheblich. Im wirtschaftlichen Effekt dürfte damit die durch intensivere Bewirtschaftung mögliche Steigerung des Ertrags zum Teil wieder ausgeglichen sein.

Die Sache wird dadurch noch ungünstiger, daß nach Mitteilung der Gesellschaft die tatsächlich entstandenen Besiedlungszuschläge (die oben mitgeteilten Zahlen stellen nur Voranschläge dar) in fast allen Fällen nicht unerheblich höher gewesen sind. Dies ist darauf zurückzuführen, daß die in den Jahren 1907 und 1908 eingeleiteten Rentengutssachen sehr unter dem plötzlichen Kurssturz der Renten-

briefe zu leiden hatten und daß für die Bedürfnisse der Kolonien, so namentlich für Meliorationen und gemeinwirtschaftliche Anlagen im Einvernehmen mit der Auseinandersetzungsbehörde höhere Beträge, als ursprünglich vorgesehen waren, zur Verfügung gestellt werden mußten. So betrugen bei 40 der nachgewiesenen Rentengutssachen die Zuschläge tatsächlich insgesamt 6443127 Mk. anstelle der bei der Einleitung vorgesehenen Beträge von 3665789 Mk. Von den entstandenen Zuschlägen entfallen unter Gegenüberstellung mit den bei der Einleitung vorgesehenen:

1. auf Regulierungs- und Vermessungsnebenkosten	322847 Mk.	gegen veranschlagte	318080 Mk.
2. auf Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse	1159273 „	„ „	685589 „
3. den Wohlfahrtsfonds	533637 „	„ „	168470 „
4. Kursverlust	1313211 „	„ „	445273 „
5. Meliorationen, Folgeeinrichtungen und Zwischenwirtschaft .	2415611 „	„ „	1383787 „
6. Besiedlungsgebühren	698548 „	„ „	664590 „

In den 40 Rentengutssachen, auf die sich die vorstehenden Zahlen verteilen, sind die oben als Beispiele angeführten 3 Fälle mitenthalten. Die hier nachgewiesenen Mehrkosten betragen rund 80% der anschlagmäßigen Kosten. Unter der Annahme, daß die Überschreitung des Anschlags in allen Rentengutssachen gleichmäßig erfolgt ist, würde die Erhöhung des Kaufpreises durch die Besiedlungszuschläge betragen:

im Falle I.	258660 Mk.	= 23%	d. Verkaufspreises	anstatt,	wie oben	berechnet			14,4%
„ „ II.	621450 „	= 33%	„	„	„	„	„	„	22 %
„ „ III.	360015 „	= 44%	„	„	„	„	„	„	31,1%

Bei Zugrundelegung dieser Zuschläge erhöht sich der Preis pro ha verkäufliche Fläche:

im Falle I.	von 1370 Mk.	auf 1891 Mk.	oder rund	40%	gegen	24%	oben
„ „ II.	„ 1466 „	„ 2246 „	„	53%	„	29%	„
„ „ III.	„ 325 „	„ 600 „	„	84%	„	50%	„

Nun sind die Siedlungszuschläge allerdings nur zu einem Teil als unproduktive Aufwendungen anzusehen. Nicht hierher gehören die Meliorationen, die im Falle II. und III. die Hälfte und mehr der gesamten Zuschläge ausmachen, auch die Regulierungs- und

Vermessungskosten kann man zu den nützlichen Aufwendungen rechnen, da sie der besseren Bewirtschaftung der Grundstücke und der Sicherung der Besitzverhältnisse dienen. Am wenigsten nützlich erscheint der Posten zur Sicherung gegen Kursverluste. Die hierfür zurückgestellten Beträge sind erheblich. Die Kursverluste werden freilich durch den billigen Zins für die Darlehen ausgeglichen, die verursachte Verteuerung des Landes bleibt aber dauernd und es haben an ihr Kind und Kindeskinder zu tragen, während die Verbilligung des Geldes nur ein vorübergehender Vorteil ist. Es wäre wohl richtiger, derartige Aufwendungen durch eine niedrige Tilgungsquote aus der Welt zu schaffen, als durch sie eine dauernde Verteuerung des Grund und Bodens zu verursachen.

Von der Pommerschen Ansiedlungsgesellschaft wurden bis einschl. 1910: 1278 Stellen, von der Pommerschen Landgesellschaft seit 1911 bis 1916: 581 Stellen errichtet. Es wurden in fast allen Fällen nur neue Kolonien geschaffen, nur in vereinzelten Fällen sind die Rentengüter den schon bestehenden Gemeinden angeschlossen worden.

In den Kolonien sind größtenteils Spar- und Darlehnskassen errichtet, die wiederum landwirtschaftlichen Ein- und Verkaufsvereinen angeschlossen sind. In einzelnen Kolonien sind auch Molkereigenossenschaften gegründet worden. Ferner wurden in den Kolonien Schulen neu für diese erbaut. Soweit der Anschluß der Siedlungen an bereits bestehende Ortschaften erfolgte, hat die Gesellschaft Dotationen für Schule, Kirche und Gemeinden hergegeben. In einzelnen Kolonien sind Gesellschaftsräume, Versammlungs- und Lesezimmer in neu errichteten Reformgasthäusern geschaffen.

Die 1911 bis 1916 geschaffenen Rentengüter haben folgende Größe:

unter $2^1/_2$ ha	82	Rentengüter
von $2^1/_2$—5 „	24	„
„ 5 —$7^1/_2$ „	14	„
„ $7^1/_2$—10 „	62	„
„ 10—25 „	320	„
„ 25—100 „	31	„
über 100 „	15	„
Sa.	548	Rentengüter
Zahl der Zukäufe gegen Rente	33	„
Sa.	581	Rentengüter.

Hier überwiegen also bei weitem die klein- und mittelbäuerlichen Stellen, denen gegenüber die Zahl der eigentlichen Arbeiterstellen gering ist.

Über die Grundstückspreise gibt nachfolgende Übersicht nähere Auskunft:

Lfd. Nr.	Größe des Grundstücks ha	Kaufpreis ℳ	Kaufpreis pro ha ℳ	Besiedlungszuschläge	Zuschlag pro ha	Jahr des Ankaufs	Für gemeinschaftliche Zwecke wurden ausgewiesen ha
1.	1253,82	1 042 000	830	617 600	492,5	1911	97,39
2.	459,44	480 000	1043	262 174	571,4	„	17,08
3.	50,21	60 000	1200	11 816	236,3	„	1,21
4.	125,95	99 739	791	33 360	264,8	„	—
5.	898,59	783 000	871	464 400	516,6	„	37,54
6.	899,85	1 100 000	1222	66 150	74,3	„	6,46
7.	600,25	800 000	1333	226 600	377,7	„	19,80
8.	461,76	437 000	946	120 558	261,0	„	13,86
9.	345,06	320 519	929	160 000	463,8	„	16,01
10.	758,15	730 000	963	183 000	241,4	1912	12,69
11.	512,89	545 000	1062	166 000	323,8	„	29,22
12.	463,90	600 000	1300	155 000	334,0	„	10,36
13.	352,29	180 000	511	102 600	291,5	„	16,04
14.	2680,30	2 041 417	761	504 301	188,2	1913	59,55
15.	1457,98	1 555 439	1070	484 050	332,0	„	28,74
16.	796,95	675 000	847	236 575	297,0	„	17,61
17.	440,82	660 000	1495	147 783	335,1	„	8,84
18.	497,63	697 127	1400	212 500	449,0	„	24,67
19.	555,99	662 499	1191	221 700	398,7	„	36,61
20.	822,32	975 000	1186	stehen noch nicht fest		„	—

Eine steigende Tendenz der Grundstückspreise ist aus diesen Zahlen nicht ersichtlich. Allerdings stammen sie aus der nur verhältnismäßig kurzen Zeit von 3 Jahren und aus einer vor dem Kriege liegenden Zeit.

Die Siedlungszuschläge, deren Zusammensetzung im einzelnen nicht mitgeteilt worden ist, sind in ihrer Höhe außerordentlich verschieden. Sie üben aber auch in den hier mitgeteilten Fällen auf die Grundstückspreise einen erheblichen Einfluß aus.

Die für gemeinschaftliche Zwecke (Dotationen, Wege, Gräben pp.) ausgewiesenen Flächen sind erheblich und würden in ihrer Gesamtgröße für ein kleineres Rittergut ausreichen.

Das Besitzbefestigungsverfahren ist seit Beginn dieser Tätigkeit bis Ende 1916 bei 191 Grundstücken mit 12955,88 ha durchgeführt.

Hieran ist der Großbetrieb mit 12 Gütern und 6911,78 ha, der bäuerliche Besitz mit 179 Grundstücken und 6044,10 ha beteiligt. Für die 12 Großbetriebe ist ein Staatsrentenkapital von 2450250,04 Mk., für die 179 bäuerlichen Betriebe ein solches von 2698618,93 Mk. aufgewendet worden. Die Ersparnis an Jahresleistungen beträgt bei dem Großgrundbesitz 6,8%, beim bäuerlichen Besitz 5,15%, die Ersparnis an Zinsen beim Großgrundbesitz 16,2%, beim bäuerlichen Besitz 16,87% gegenüber den früheren Verhältnissen. Die dem Eigentümer beim Verkaufe der aufgekommenen Pfandbriefe und Provinzialschuldverschreibungen entstehenden Kursverluste sind hierbei unberücksichtigt geblieben.

Die Rentenbriefe wurden von der Seehandlung zu Kursen, die zwischen 89 und 90 schwankten, sehr rege verkauft.

3. Schleswig-Holsteinische Höfebank, G. m. b. H. zu Kiel.

Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von 1 Million Mark. An demselben sind beteiligt:

1.	Der Preußische Staat mit	600 000 Mk.
2.	Die Provinz Schleswig-Holstein mit . . .	100 000 „
3.	Die Landwirtschaftskammer für die Provinz Schleswig-Holstein mit	50 000 „
4.	Die Schleswig-Holsteinische Landesgenossenschaftskasse mit	50 000 „
5.	17 Kreise mit	157 000 „
6.	5 Städte mit	28 000 „
7.	3 Körperschaften mit	15 000 „
	Sa.	1 000 000 Mk.

Gegenstand des Unternehmens ist:

A. 1. Die Festigung des ländlichen Grundbesitzes in der Provinz durch Regelung seiner Belastung.
2. Die Vermehrung der Bauernstellen durch Gründung neuer und Vergrößerung vorhandener Stellen.
3. Die Gründung von Arbeiterstellen, besonders für Landarbeiter.

B. Zur Durchführung der Aufgabe A:
1. Der Erwerb von Grundstücken und Hypotheken zu vorübergehendem Eigentum, die Vermittlung von Grundstückver- und ankäufen und von Hypoteken,
2. die Förderung gemeinschaftlicher Einrichtungen.

C. Alle sonst mit den Aufgaben der Gesellschaft unter A und B in Verbindung stehenden oder ihnen förderlichen Geschäften.

Die Tätigkeit der Gesellschaft soll gemeinnützig und auf die Förderung der volkswirtschaftlichen, nationaldeutschen Bestrebungen des Staates gerichtet sein.

Die Höfebank wurde im Jahre 1913 errichtet und hat bisher in der Hauptsache die Besitzbefestigung in den politisch gefährdeten Teilen der Provinz Schleswig-Holstein nach dem Gesetze vom 26. Juni 1912 durchgeführt. Mit der Siedlungstätigkeit hat sie erst 1918 begonnen, dieselbe beschränkt sich infolgedessen bisher auf die Schaffung von 7 Ansiedlungen, von denen 3 an Arbeiter, 3 an Handwerker und 1 an eine andere Person vergeben wurden. Die Siedlungen haben eine Größe von 1336 qm bis $31^1/_2$ ha. Der Gesamtwert der Siedlungen einschließlich eines Restgutes stellt sich auf 978 000 Mk., der Verkaufswert der einzelnen Siedlung ohne Restgut im Durchschnitt auf 35 000 Mk.

Die Höfebank hat als erstes Siedlungsobjekt im Kreise Eckernförde vom Gutsbezirk Noer eine Fläche von rund 1375 ha erworben, woraus zwei Siedlungskolonien geschaffen werden sollen. Geplant ist die Auslegung von 45 Rentengütern und einer größeren Anzahl von Gartengrundstücken.

Die in der Regel zu $^3/_4$, ausnahmsweise bei kleineren Grundstücken bis zu $^9/_{10}$ des zu ermittelnden Beleihungswertes aufzunehmende Rentenbeleihung ist mit 4 v. H. zu verzinsen und mit $^1/_2$ v. H. zu tilgen, sodaß die Schuld in rund 60 Jahren getilgt wird. Die Zinsen und Abtragsleistungen (Rentenbeträge) werden in der Form von Renten in das Grundbuch eingetragen und gelangen vierteljährlich zusammen mit den Steuern zur Einziehung. Der bei der Versilberung der Pfandbriefe entstehende Kursverlust wird bis zu $^3/_4$ vom Staate getragen. Die Darlehn sind seitens der Rentenbank unkündbar, sie hat jedoch das Recht, das Darlehn oder dessen ungetilgten Rest zurückzufordern, wenn der Schuldner den Verpflichtungen zur ordnungsmäßigen Unterhaltung und Versicherung der Gebäude, des Inventars und der Ernte nicht nachkommt, wenn der Schuldner in Konkurs gerät oder durch Zwangsvollstreckung zur Zahlung der rückständigen Rentenbankrenten angehalten werden muß.

Um eine plötzliche Entwertung des Grundstücks und eine Vermögenseinbuße zu verhindern, also zu seinem eigenen Vorteil, verpflichtet sich der Eigentümer, die Gebäude, den Viehstand, das Wirtschafts- und Hausgerät und die Wirtschaftsvorräte gegen Feuersgefahr und die Feldfrüchte gegen Hagelschaden zu versichern. Er hat auf dem Grundstück zu wohnen und zu wirtschaften, es in einem guten wirtschaftlichen Zustande zu erhalten, mit dem notwendigen toten

und lebenden Inventar zu versehen und in seinem Bestande zu erhalten.

Als Gegenleistung für die großen wirtschaftlichen Vorteile, die der Besitzer durch die hohe, niedrig verzinsliche und günstige Rentenbeleihung erhält, wird zugunsten des Verkäufers ein Wiederkaufsrecht eingetragen, welches auf den Staat übergeht. Das Wiederkaufsrecht soll jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Rentengut ganz oder zum Teil an eine Person kommt, die nach dem einseitigen und freien Ermessen des Regierungspräsidenten keine Anwartschaft auf Ansiedlung hat oder die Bedingungen des obigen Absatzes nicht erfüllt werden. Das Rentengut darf ohne Genehmigung des Wiederkaufsberechtigten weder ganz noch teilweise in Pacht, zum Nießbrauch oder zur sonstigen Nutzung einem Dritten übertragen werden. Der Rentengutsbesitzer wirtschaftet nach wie vor als freier Mann und eigener Herr auf seinem Besitztum und sogar noch freier als bisher, weil sein wirtschaftliches Bestehen nicht durch unsichere, jederzeit kündbare Hypotheken bedroht wird.

Der Eigentümer kann sein Grundstück verkaufen oder vererben an wen er will, wenn der Erwerber nur den vorerwähnten Voraussetzungen entspricht. Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Selbständigkeit des Grundstücks wird auf dem Grundstück die Anerbengutseigenschaft eingetragen. Grundsätzlich ist der Eigentümer eines Anerbenguts berechtigt, über dasselbe unter Lebenden und von Todeswegen (durch Testament) frei zu verfügen. Insbesondere kann er als Erben des Grundstücks irgend eins seiner Kinder auch seine Ehefrau oder sonst wen einsetzen. Die Regel wird sein, daß der Besitzer noch zu Lebzeiten den Hof überläßt und sein Erbe ordnet. Stirbt er früher ohne letztwillige Bestimmungen zu hinterlassen, so tritt für das Anerbengut eine gesetzliche Erbfolge in Kraft. Meist werden die Erben sich untereinander einigen, ohne die Behörde anzurufen. Wollen sie aber die Erbauseinandersetzung durch die Behörde (Generalkommission oder das Gericht), so haben sie den Vorzug, daß die über die Auseinandersetzung aufzunehmenden Urkunden Stempelfreiheit genießen. Das Anerbenrecht will nichts anderes, als die in manchen Teilen der Provinz herrschende bäuerliche Erbsitte, nämlich den Besitz lebensfähig und als Ganzes in der Hand der Familie zu erhalten. Darum bietet das Anerbengutsgesetz dem Übernehmer Erleichterungen und gewisse Vorteile, wie sie dem Volksbrauche entsprechen und beugt der Gefahr vor, daß die wirtschaftliche Selbständigkeit des Besitzes namentlich durch Zersplitterung verloren geht. Dabei bleibt aber

immer die Möglichkeit bestehen, den Besitz in wirtschaftlich zweckmäßiger Weise aufzuteilen.

Die Festigung des Besitzes besteht in einer möglichst vollständigen Neuordnung und Umwandlung der Grundstücksverschuldung mit dem Ziele einer allmälichen Entschuldung. An Stelle kurzfristiger und jederzeit kündbarer treten unkündbare Schulden, an die Stelle hochverzinslicher und nicht tilgbarer, treten niedrig verzinsliche und tilgbare Hypotheken, an die Stelle mehrerer kleinerer Hypotheken tritt eine Gesamthypothek aus öffentlicher Hand. Die erforderlichen Geldmittel werden entweder durch 4%ige Pfandbriefe oder durch Darlehn der Landesversicherungsanstalt oder anderer öffentlichen Kassen beschafft.

Bis Ende 1917 war die Befestigung von 373 bäuerlichen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 10935,18 ha durchgeführt. Die Verschuldung vor der Besitzbefestigung betrug 10939076 Mk. Dafür waren zu zahlen:

a) an Zinsen . .	526940,36	Mk.
b) an Tilgung . .	23580,92	„
Sa.	550521,18	Mk.

Verschuldung nach der Besitzbefestigung 9964445,89 Mk.

Aus welchen Gründen die Schuldsumme geringer wurde, ist aus dem vorliegenden Material nicht ersichtlich. Anscheinend hat es seinen Grund darin, daß in einer Anzahl Fälle die Besitzbefestigung gleichzeitig mit dem Besitzwechsel verbunden war und hierbei Abtragungen auf die Schulden stattgefunden haben. Die Ersparnis an Jahresleistungen der Besitzer betrug an Zinsen und Tilgung 7,38%, an Zinsen allein 16,48%.

Von Großgrundbesitz waren bis Ende 1917 nur 7 Befestigungen durchgeführt. Die Verschuldung betrug vor der Besitzbefestigung 2318950 Mk., nach derselben 2319087 Mk. Es waren zu zahlen jährlich: vor der Festigung 106178 Mk. Zinsen und 6986 Mk. Tilgung, Sa. 113164 Mk., nach der Festigung 88326 Mk. Zinsen und 17902 Mk. Tilgung, Sa. 106228 Mk.

Der Unterschied stellt sich mithin auf:

17852 Mk. Zinsen	10916 Mk. Tilgung	Sa. 6936 Mk.
weniger,	mehr,	weniger.

Der wirtschaftliche Vorteil der Besitzbefestigung ist hiernach in die Augen springend. Die Gesamtsumme der Jahresleistungen ist um 6,13% zurückgegangen, obwohl die in demselben steckende Tilgungs-

rate sich nahezu verdreifacht hat, und dies letztere war nur dadurch möglich, daß die Zinsenlast sich um $^1/_6$ der früheren Gesamtsumme verringert hat.

Auf Anregung des Oberpräsidenten hat die Höfebank in neuester Zeit eine Vermittlungsstelle für Wohnungsfürsorge und Ansiedlungswesen ins Leben gerufen. Diese Stelle soll:

1. eine möglichste Einheitlichkeit in der Durchführung aller die Wohnungsfürsorge und das Siedlungswesen betreffenden Maßnahmen gewährleisten,
2. Auskunft und Rat erteilen in allen Fragen des Siedlungswesens, insbesondere des Nachweises geeigneter Grundstücke, des Verkehrs mit Behörden, der Erwirkung von Erleichterungen bei Ansiedlung und Bauplänen, der Geld- und Kreditbeschaffung pp.,
3. vorbereitend zur Aufgabe haben den Nachweis geeigneten Siedlungsgeländes und Vermittlung von Siedlungen, die Aufstellung von Ansiedlungs- und Bauplänen, die Führung der Verhandlungen mit den zuständigen Behörden, den Nachweis von Geld und Kredit.

Für die Übergangswirtschaft vorbereitend: die Beschaffung von Baumaterialien, Erleichterungen in den Fracht- und Lohntarifsätzen, die rechtzeitige Beschaffung geeigneter Handwerker (Arbeitsnachweis) pp.

Die Beschaffung des Landes aus der toten Hand.

Es sind dies große und bedeutungsvolle Aufgaben. Aber es ist sehr zweifelhaft, ob zu ihrer Erfüllung ein Unternehmen, wie die Höfebank, im Stande ist. Zweckmäßiger werden derartige Aufgaben einer weitverzweigten Organisation übertragen, die alle Kräfte zusammenfaßt und zu lebendiger Mitarbeit anregt. Solche Organisationen sind die Provinzialwohnungsvereine, deren Einfluß — wenn sie richtig geleitet werden — in alle Gemeinden eindringt, die auch Privatpersonen aller Stände zur Mitarbeit aufruft und die insbesondere auch praktische Arbeit leistet durch Propagierung und Gründung örtlicher Siedlungsunternehmungen.

Die Höfebank versuchte die Vermittlungstätigkeit durch Inserate und durch Erkundigungen über verkäufliche Grundstücke bei einzelnen Persönlichkeiten in Gang zu bringen. Darauf wurden 130 Grundstücke angeboten, von denen nur 44 brauchbar erschienen. Es hatten sich 260 Kaufliebhaber gemeldet, viele mit gar keinem Vermögen, manche mit viel zu großen Ansprüchen. Vermittelt wurden bisher 72 Sachen, dabei sind 8 Kriegsbeschädigte angesiedelt.

4. Landgesellschaft „Eigne Scholle", G. m. b. H. zu Frankfurt (Oder).

Die Gesellschaft ist eine der größten und erfolgreichsten auf dem Gebiete des Siedlungswesens. Ihr Zweck ist die Vermehrung von Bauernstellen, die Ansiedlung von Arbeitern und die Befestigung des bäuerlichen Grundbesitzes. Das 8 554 000 Mk. betragende Gesellschaftskapital ist gezeichnet

1. vom Preußischen Fiskus mit	3 000 000	Mk.
2. vom Provinzialverband Brandenburg mit	2 000 000	„
3. von 22 Kreisen mit	530 000	„
4. von 36 Städten mit	517 000	„
5. von 255 sonstigen Körperschaften, Privatpersonen pp. mit	2 407 000	„
Sa.	8 554 000	„

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und seine Stellvertreter werden vom Aufsichtsrate aus seiner Mitte auf sechs Jahre gewählt, bedürfen aber der Bestätigung durch den Oberpräsidenten. Der Preußische Fiskus verzichtet auf die ihm zustehende Dividende, aus der eine besondere Rücklage zu bilden ist. Über deren Verwendung trifft der Oberpräsident auf Vorschlag des Aufsichtsrats Bestimmung zugunsten der Zwecke der inneren Kolonisation.

Die seit 1910 bestehende Gesellschaft hat bis zum 30. Juni 1918

959 selbständige Rentengüter begründet mit . . .	5 829,55	ha.
Hierzu treten:		
467 Barverkäufe, wovon wiederum etwa 208 selbständige Grundstücke und Arbeiterstellen bilden mit	11 261,90	ha.
Im ganzen konnten also bisher veräußert werden		
1426 Grundstücke mit	17 091,45	ha.

Unter den Siedlern sind sämtliche Berufe vertreten.

Über die Ergebnisse des Verteilungsverfahrens, d. h. darüber, wieviel Fläche für Wege pp. gebraucht wurde und wieviel Fläche für die wirtschaftliche Benutzung verblieb, wieviel Kleinbauern und wieviel Arbeiterstellen entstanden, auch über die entstandenen Kosten und deren Aufbringung ist aus den Unterlagen nichts zu entnehmen, ebensowenig über die weitere Entwicklung der von ihr geschaffenen Kolonien. Gerade eine Gesellschaft von der Bedeutung der „Eigenen

Scholle" sollte aber auf Untersuchungen und Beobachtungen in dieser Richtung besonderen Wert legen, weil erst daraus ein Urteil ermöglicht wird, ob die Siedlungsarbeit zweckmäßig war und ob sie auch dem Interesse der Allgemeinheit entspricht.

Die im Geschäftsjahr 1917/18 eingerichtete Güter- und Grundstücksvermittlungsstelle wird stark in Anspruch genommen. Die Zahl der Kauflustigen ist stetig im Steigen begriffen. Demgegenüber blieb das Angebot von Grundstücken noch gering.

5. Schlesische Landgesellschaft.

Wir entnehmen einer im vorigen Jahre gedruckten Darlegung über diese Gesellschaft folgendes:

Die Gesellschaft ist im Jahre 1913 gegründet und hat ihren Sitz in Breslau. Das $5^1/_2$ Millionen Mark betragende Stammkapital ist zur Hälfte vom Staat gezeichnet, zu den Gesellschaftern gehören auch der Provinzialverband Schlesien und die Schlesischen Genossenschaftsverbände. Die Gesellschaft hat gemeinnützigen Charakter und betreibt satzungsgemäß neben der Festigung des ländlichen Grundbesitzes die Vermehrung der Bauernstellen und die Arbeiteransiedlung auf dem Lande; ganz besonders hat sie sich die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten zur Aufgabe gemacht.

Die Besiedlung wird unter Mitwirkung der Generalkommission und größtenteils auch im Zusammenarbeiten mit den Kommunalverbänden durchgeführt. Die Kleinsiedlerstellen werden entweder in der Größe von 4 bis 8 Morgen ausgelegt und sind dann für Land- und Forstarbeiter und für selbständige Kleinwirte bestimmt; oder sie haben eine Größe von 1 bis 2 Morgen, liegen in der Nähe der Städte und sind für solche Leute bestimmt, die ihren Hauptberuf in der Industrie oder im Handwerk finden. Die Stellen werden in der Regel bebaut abgegeben.

Für die Begründung von Bauernstellen und für die in eigener Regie auszuführenden Kleinsiedlungen waren bis 31. März 1917 insgesamt 1968 ha angekauft, ferner waren bis zu dem gleichen Zeitpunkt für die im gemeinschaftlichen Siedlungsverfahren mit den Kommunalverbänden auszulegenden Siedlungen 227 ha sichergestellt worden. Die Zahl der ausgelegten Kleinsiedlerstellen betrug 1274, die Zahl der übrigen ausgelegten Stellen 102; verkauft waren bis 31. März 1917 von den Kleinsiedlerstellen 128, von den übrigen Stellen 49.

6. Hannoversche Siedlungsgesellschaft m. b. H., Hannover.

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1915 errichtet. Ihr Zweck ist die Förderung ländlicher Ansiedlung in Verbindung mit der Kultivierung der Ödländereien in der Provinz Hannover, insbesondere:

a) Die Vermehrung der Bauernstellen durch Gründung neuer Stellen,

b) die Ansiedlung von Arbeitern auf dem Lande, besonders von Landarbeitern. Daneben wird die Vermittlung von Gütern betrieben. Die Gesellschaft hat gemeinnützigen Charakter. Die Gesellschafter und das Gesellschaftskapital setzen sich wie folgt zusammen:

1.	Preußischer Fiskus	2000000 Mk.
2.	Provinzialverband	1000000 „
3.	Landesversicherungsanstalt	200000 „
4.	Landwirtschaftskammer	100000 „
5.	Landkreise	472000 „
6.	Städte und Landgemeinden	30000 „
7.	Sonstige Korporationen	152000 „
8.	Private	46000 „
	Sa.	4000000 Mk.

Die Gesellschaft hat bereits rund 2500 ha Land in Besitz, darunter befinden sich große Flächen Moorboden, die zunächst noch zu kultivieren sind. Es werden eine Reihe neuer Kolonien entstehen. Die Zuteilung der Grundflächen soll in folgender Weise geschehen:

Uchtermoor 750 ha, durchweg Stellen von 15 ha,

Ebersdorf 240 ha, 22 Stellen von 10 ha, 8 Kleinstellen von 1—$1^1/_2$ ha,

Baden/Üfen 330 ha, 24 Stellen von $7^1/_2$—15 ha, 11 Stellen von 3—6 ha, 13 Stellen von $1^1/_2$—3 ha,

Heftenmoor 320 ha, 20 Stellen von 8—16 ha,

Muggenburger Moor 270 ha, Stellen von durchschnittlich 10 ha.

Im ganzen sollen auf den jetzigen Besitz der Gesellschaft 210 bäuerliche Stellen und 240 Kleinsiedlungen zur Auslegung kommen.

Für den Kreis Bersenbrück wurde in der Form einer G. m. b. H., eine Tochtergesellschaft mit 400000 Mk. Betriebskapital gegründet, das je zur Hälfte von der Hannoverschen Siedlungsgesellschaft und vom Kreise Bersenbrück gezeichnet wurde. Diese Tochtergesellschaft soll die rund 1000 ha großen Moore von Vinte und Vörder besiedeln und zwar durchweg mit bäuerlichen Stellen von 15 ha.

Der Bodenpreis beträgt im Mittel 350 Mk. für den Morgen. In der Nähe der Ortschaften steigt er bis zu 800 Mk. für die gleiche Fläche. Die Gebäude werden von der Gesellschaft errichtet und den Siedlern zum Selbstkostenpreise überlassen. Auf Wunsch kann der Siedler aber auch selbst bauen. Die Finanzierung erfolgt im üblichen Rentengutsverfahren. Es wird ungefähr $^1/_7$ des Kaufpreises für die Stelle als Anzahlung verlangt.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Kriegsbeschädigten ist eine Regelung dahin getroffen, daß Kriegsbeschädigte, deren wirtschaftliches Bestehen in der Hauptsache auf Landwirtschaft beruhen soll, der Gesellschaft, die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, deren wirtschaftliches Bestehen ihre Grundlage in städtischen Erwerbszweigen finden soll, dem Hannoverschen Hauptverein für Volkswohlfahrt übertragen werden soll. Als Unterstützung für ländliche Ansiedlung Kriegsbeschädigter ist von der Zentralstelle für Kriegsbeschädigten-Fürsorge die Übernahme der selbstschuldnerischen Bürgschaft für die erhöhte Stellenbeleihung zwischen 75 und 90% und die Zahlung der Zinsdifferenz zwischen 4% und dem landesüblichen Zinsfuß in Aussicht gestellt. Der Erfolg mit der Ansiedlung von Kriegsbeschädigten ist jedoch bisher vereinzelt geblieben.

7. Die Landbank in Berlin, Akt.-Ges.

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1895 errichtet; sie ist ein reines Privatunternehmen und hat auch in den Satzungen nicht die Bestimmungen aufgenommen, die in der Regel als Voraussetzung für den gemeinnützigen Charakter von Siedlungsunternehmungen gelten. Das in Aktien von je 1000 Mk. begebene Gesellschaftskapital beträgt 20 Millionen Mark, die Aktien lauten auf den Inhaber. Außerdem sind durch Ausgabe von Obligationen weitere 20 Millionen Mark Betriebskapital geschaffen.

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung:

a) Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften im Deutschen Reiche für eigene und fremde Rechnung;
b) landwirtschaftlicher Betrieb, sowie Errichtung und Betrieb von Anlagen jeglicher Art auf den erworbenen Liegenschaften oder deren Verpachtung;
c) Bildung und Besiedlung von Rentengütern aus eigenen oder nicht eigenen Liegenschaften;
d) sonstiger Betrieb zur Förderung der landwirtschaftlichen Interessen.

Die Gesellschaft hat bisher rund 90 Siedlungen und etwa 3100 Rentengüter geschaffen, es verblieben etwa 70 Restgüter. Der Gesamtverkaufswert der Siedlungen einschließlich Gebäulichkeiten beziffert sich auf 50674251 Mk. Bisher wurden 38192 ha besiedelt. Die Größe der Siedlungen schwankt zwischen 2 und 20 ha. Von den Siedlern sind 200 Arbeiter, 221 Handwerker, der Rest Landwirte, Gärtner usw. Die Siedlungen sind hauptsächlich zu neuen Landgemeinden aus aufgeteilten Gutsbezirken, Rittergütern und anderen Großgütern vereinigt, außerdem sind sie zum Teil im weiteren Ausbau bestehender Landgemeinden und Ortschaften entstanden.

Die Siedler haben in der Regel eine Anzahlung von $^1/_4$ des Kaufpreises zu leisten; außerdem muß der Käufer das nötige Betriebskapital zur Einrichtung des Rentengutes und zur Beschaffung des notwendigen lebenden und toten Inventars besitzen, wozu 2500 bis 3000 Mk. gehören. Im Übrigen ist das Restkaufgeld (nach Abzug der Anzahlung) im üblichen Rentenverfahren von der Rentenbank übernommen worden und wird mit 4 und $4^1/_2$ v. H. verrentet. Hiervon dient $^1/_2$% als Tilgung, sodaß sich das Kaufgeld in 60 bezw. $56^1/_2$ Jahren ablöst.

An gemeinschaftlichen Einrichtungen wurden geschaffen Reformgasthausgenossenschaften, Molkerei-, Brennerei-, Elektrizitäts- und Maschinengenossenschaften. Die Ausführung der Bauten, Meliorationen, Dränagen, der elektrischen Anlagen pp. werden von der Landbank vergeben, die auch die hierzu notwendigen Baustoffe und Materialien beschafft und die Baugelder verauslagt. Die Gesamtausführung der Arbeiten stellt sich natürlich billiger, als wenn jeder Ansiedler diese Arbeiten selbst ausführen ließe.

Die Aufteilung und der Verkauf der Rentengüter, die Errichtung der neuen Gebäude, die Bildung und Ausstattung der neuen Landgemeinden erfolgt unter Vermittlung und Aufsicht der staatlichen Behörden, insbesondere der Generalkommission in Frankfurt a. O. Die letztere läßt vor Beginn der Rentengutsbildung jedes Aufteilungsgut durch ortskundige Sachverständige genau abschätzen, ermittelt danach die Besiedlungsausgaben und setzt die Verkaufspreise fest. Ferner sorgt die Staatsbehörde für die Anlage von Wegen und Entwässerungen, für Verbesserungen des Bodens und der Wiesen, für Obstbaumanlagen und Wohlfahrtseinrichtungen, insbesondere für ausreichende Ausstattung der neuen Landgemeinden mit Grundstücken und anderen Vermögensobjekten, sowie für die nötigen Einrichtungen zur Schule und Kirche.

Über die Gesamtkosten eines Rentengutes gibt eine Aufstellung der Landbank Auskunft, die allerdings aus einer Zeit vor dem Kriege stammt und mithin jetzt nicht mehr ohne weiteres als maßgebend zu erachten ist, da namentlich die Herstellung der Gebäude inzwischen erheblich teurer geworden ist:

Größe des Rentenguts ha	Preis ungefähr Mk.	Kosten der neuen Gebäude, ungefähr Mk.	Gesamtpreis Mk.	Höhe der Anzahlung Mk.
9,90	29 496	13 000	42 496	10 000
10,79	28 678	13 000	41 678	10 000
11,20	29 952	13 000	42 952	10 000
9,58	25 625	13 000	38 625	9 500
10,55	27 949	13 000	40 949	10 000
9,43	24 236	13 000	37 236	9 500
15,49	33 849	13 000	46 849	11 500
9,81	22 932	13 000	35 932	9 000
11,25	23 809	13 000	36 809	9 000
11,90	35 297	13 000	48 297	12 000
13,82	39 078	13 000	52 078	13 000

Die Siedler müssen also schon über ein gewisses Vermögen verfügen; denn zu der Anzahlung treten — wie schon erwähnt — noch die Kosten für die Beschaffung des Inventars. Es sind zur Erwerbung eines Kleinbauerngutes von etwa 40 Morgen Größe etwa 13000 Mk. erforderlich. Daß hiernach die Zahl der Bewerber um solche Stellen verhältnismäßig gering ist, erscheint ohne weiteres klar.

Über die Aufwendungen, die aus der Aufteilung von Gütern zu Siedlerstellen entstehen, liegen leider keinerlei zahlenmäßige Einzelangaben vor. Ohne solche ist die Wirtschaftlichkeit des ganzen Verfahrens nicht zu beurteilen und es erscheint notwendig, daß hierauf insbesondere das Augenmerk gerichtet wird.

Was die Erträgnisse anbelangt, die die Landbank selbst aus ihrer Tätigkeit zieht, so ist sie wohl über eine bescheidene Verzinsung des eigenen Geschäftskapitals nie hinausgekommen. Im Jahre 1917 ergab sich ein Reingewinn von 20067,35 Mk.; aus dem also eine Dividende nicht verteilt werden konnte, im Jahre 1916 arbeitete die Gesellschaft mit einem Verlust von 74167,63 Mk.

8. Deutsche Ansiedlungsbank, Akt.-Ges., Berlin.

Die am 5. Februar 1898 errichtete Gesellschaft ist ebenso wie die Landbank ein rein privates Unternehmen. Als Gegenstand des Unternehmens wird in § 2 der Satzung bezeichnet:

a) Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften im Deutschen Reich,
b) landwirtschaftlicher Betrieb auf den erworbenen zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften oder deren Verpachtung,
c) Bildung neuer Nahrungen in Form von freien oder Rentengütern aus eigenen oder nicht eigenen Liegenschaften,
d) sonstiger Geschäftsbetrieb zur Ausnützung und Verwertung von Liegenschaften, zur Förderung der Ansiedlung und zur Förderung der Landwirtschaft im allgemeinen.

Das Aktienkapital beträgt 4 Millionen Mark, von denen bisher 3 Millionen begeben sind.

Über die Geschäftstätigkeit ist eine Gesamt-Übersicht aus den letzten Jahren nicht vorhanden. U. a. hat die Gesellschaft die drei Kolonien Seegefeld, Neu-Finkenkrug und Waldheim geschaffen, die etwa 3000 Einwohner beherbergen.

9. Deutsche Bauernbank für Westpreußen, G. m. b. H.

Gegenstand des Unternehmens ist die Befestigung und Stärkung des deutschen ländlichen Besitzstandes der Provinz Westpreußen. Die 1906 errichtete Bank betreibt in der Hauptsache im Auftrage des Preußischen Staates (Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen zu Posen) die Besitzbefestigung bäuerlichen Grundbesitzes und größerer Güter. Eine Siedlungstätigkeit wird nur gelegentlich bei der Besitzbefestigung von Grundstücken ausgeübt und zwar wurden dann durchschnittlich bäuerliche Stellen begründet. Außerdem wirkt die Bank bei der Begründung von Arbeiterrentenstellen durch örtliche Siedlungsgenossenschaften, Kreise und ähnliche Ansiedlungsunternehmen mit. Seit Beginn 1918 hat sie ihre Tätigkeit auch auf die Ansiedlung von Kriegsversorgungsberechtigten ausgedehnt.

Das Geschäftskapital der Gesellschaft beträgt 1 Million Mark. Die Gesellschafter sind:

1.	der Preußische Fiskus mit	500000 Mk.
2.	die Westpreußische Provinzial-Genossenschaftsbank, e. G. m. b. S. zu Danzig mit . . .	400000 „
3.	die Landschaftliche Bank der Provinz Westpreußen zu Danzig mit	100000 „
	Sa.	1000000 Mk.

Dem Preußischen Staate sind in der Satzung insofern gewisse Vorrechte eingeräumt, als er den Vorsitzenden des Aufsichtsrates und seinen Stellvertreter aus der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder zu ernennen hat.

Zum Zwecke der Besitzbefestigung will die Bank für ländliche Grundstücke in der Provinz Westpreußen, deren Grund- und Gebäudesteuer unter 225 Mk. bleibt und deren Eigentümer die Umwandlung ihres Besitztums in ein Ansiedlungsrentengut beantragen, auf Grund der ihr von dem Grundstückseigentümer und dem Preußischen Staat (Ansiedlungs-Kommission) erteilten Vollmachten:

1. Die im Grundbuch eingetragenen Lasten und die sonstigen Grundstücksschulden ablösen, soweit nicht nach dem Ermessen der Bank einzelne Lasten bestehen bleiben müssen.
2. Die Grundstücke namens des Eigentümers an den Preußischen Staat auflassen und
3. unter Neuordnung der Grundstücksbelastung die Grundstücke als Ansiedlungsrentengut an den Voreigentümer oder einen von diesem zu bestimmenden Dritten wieder auflassen.

Auflassung und Rückauflassung werden möglichst miteinander verbunden.

Die Besitzbefestigung kann nur durchgeführt werden, wenn neben der Deutschen Bauernbank eine geeignete örtliche Kreditgenossenschaft die Bürgschaft für die Ansiedlungsrente und deren Einziehung übernimmt. Ausnahmsweise kann die Bank die Bürgschaft allein übernehmen. Die Bürgschaften gelten als im Auftrage des Grundstückseigentümers übernommen. Die Neuordnung der Grundstücksbelastung erfolgt in der Weise, daß anstatt der bisherigen Grundstücksverschuldung für das künftige Rentengut an erster Stelle ein landschaftliches Pfandbriefdarlehn oder eine Tilgungshypothek eines anderen gemeinwirtschaftlichen Kreditinstitutes oder eine Tilgungsrente der Rentenbank aufgenommen wird. Neben dem landwirtschaftlichen Pfandbriefdarlehn ist auch das zum Ausgleich der etwaigen Kursdifferenz der Pfandbriefe zugelassene bare Zuschußdarlehn aufzunehmen. An zweiter Stelle soll auf das Grundstück eine Ansiedlungsrente eingetragen werden. Die Befestigung ist also in der Regelung der Belastung des Grundstücks und darin zu erblicken, daß für längere Zeit bezw. dauernd unkündbare Hypotheken gegeben werden gegen billigen Zins und mit der Verpflichtung der Tilgung. Der Besitzer hat also weder Kündigung der Hypotheken nach Steigerung des Zinsfußes zu befürchten und er ist infolge des Umstandes, daß der zu zahlende Zins erheblich niedriger ist, als derjenige für Privathypotheken, in der Lage, die auf seinem Besitz lastenden Hypothekenschulden zu tilgen, ohne daß ihm daraus unerschwingliche laufende Zahlungsverpflichtungen erwachsen.

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DE L'HABITATION ET DE L'URBANISME DOCUMENTATION.

In den 11 Jahren von März 1906 bis dahin 1917 hat die Bank 5405 Grundstücke mit 119848,96 ha Fläche und 1155930,32 Mk. Grundsteuerreinertrag in Ansiedlungsrentengüter umgewandelt. Die Durchschnittsgröße der Güter beträgt also 22,17 ha.

Die Besitzbefestigung hat den Eigentümern den Vorteil gebracht, daß von den insgesamt 143108110,39 Mk. Kapitalschulden, die bisher im wesentlichen als lediglich verzinsliche und meist in mehr oder weniger kurzer Frist kündbare Hypotheken auf den Grundstücken lasteten, Mk. 133625034,95 (= 93,4%) in gläubigerseits unkündbare und planmäßig sich tilgende Landschaftshypotheken oder Ansiedlungsrenten umgewandelt sind. Dabei zahlen die Eigentümer für die Gesamtbelastung, die jetzt 144880002,28 Mk. beträgt, trotz der Tilgungsrenten jährlich nur 6165300,38 Mk. gegen 6862898,73 Mk. früher. Sie sparen also künftig jährlich 697598,35 Mk., das sind im Durchschnitt pro Gut 129 Mk., oder rund 10,2%. Rechnet man auf beiden Seiten die Tilgungsraten ab (788975,23 Mk. gegen 175332,53 Mk.), so ergibt sich eine reine Zinsersparnis von jährlich 1311241,05 Mk. oder 19,1%. 12,8% der neuen Gesamtjahresleistung dienen zur Tilgung, während früher nur 2,6% der alten Gesamtjahresleistung zur Tilgung verwendet wurden.

Der Vorteil liegt also auf der Hand. Trotzdem infolge der Neuordnung die Schuldentilgung 5 mal so groß ist als vordem, bleibt die Jahresleistung des einzelnen Besitzers noch um 129 Mk. hinter der früheren Abgabe zurück, und außerdem ist er der Sorgen möglicher Hypothekenkündigungen oder Zinserhöhungen enthoben.

Von größeren Gütern wurden 159 mit 66023,11 ha Fläche in Ansiedlungsrentengüter umgewandelt, mithin Durchschnittsgröße des Gutes 415,24 ha. Infolge der Besitzbefestigung haben die Eigentümer jährlich 38619,64 Mk. oder 1,2% weniger aufzubringen. An reinen Zinsen ersparen sie jährlich 367051,99 Mk. oder 12,3%. Der Vorteil für die Besitzer ist hier zwar nicht so in die Augen springend, als bei den bäuerlichen Rentengütern, obwohl er auch hier noch immer erheblich ist.

Die Ansiedlung von ländlichen Arbeitern konnte erst in wenigen Fällen gefördert werden. Bisher haben zwei Kreise, 1 Stadtgemeinde und 4 Kleinsiedlungsgenossenschaften 94 ländliche Arbeiterstellen mit zusammen 73,2738 ha = 0,7795 ha durchschnittlich begründet. Es beträgt:

Der Stellenwert 737121 Mk. = 7841,71 Mk. für eine Stelle,
die Anzahlung 86467 Mk. = 919,86 Mk. für eine Stelle;
die Belastung

a) mit Ansiedlungsrenten im Kapitalwert von 520842 Mk. = 5540,87 Mk. für eine Stelle,

b) Restkaufgelder 129812 Mk. = 1380,97 Mk. für eine Stelle.

Die Jahresleistung an Zins und Tilgung 307,20 Mk. für eine Stelle oder 4,43 Mk. auf 100 Mk. Kaufpreis abzüglich der Anzahlung.

Für die Ansiedlungsrenten bürgt die Deutsche Bauernbank. Ihr gegenüber haben die Ansiedlungsunternehmer die Rückbürgschaft übernommen. Die letzteren erhalten für jede Arbeiterstelle eine Prämie von 1000 Mk. durch den Staat (Ansiedlungskommission). Außerdem überläßt ihnen dieser zur Anlegung einer Sicherheitsrücklage die erste Jahresrente (ohne Tilgung). Diese Rücklage beläuft sich auf zusammen 17962,24 Mk. Als Gebühr für die Einziehung und Abführung der Renten erhalten die Ansiedlungsunternehmer jährlich 0,2% des Rentengegenwerts, die Gebühr beträgt jetzt 1022,96 Mk.

Die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten konnte bisher noch nicht erfolgen.

10. Deutsche Mittelstandskasse zu Posen, G. m. b. H.

Die Kasse betreibt ebenfalls in der Hauptsache die Besitzbefestigung. Bis Ende 1914 waren Befestigungsverfahren abgeschlossen bei 83 größeren Gütern von 51390 ha und 414600 Mk. Grundsteuerreinertrag, die durchschnittliche Beleihung stellt sich auf 776 Mk. pro ha. Die Verschuldungsgrenze ist auf Grund des Gesetzes vom 20. August 1906 bei 40 Gütern im Grundbuche eingetragen. Infolge der Besitzbefestigung haben die Besitzer der 83 Güter jährlich 103400 Mk. oder 5,02% weniger aufzubringen, an reinen Zinsen ersparen sie jährlich 298500 Mk. oder 15,3%. Bäuerliche Grundstücke waren bis Ende 1914 befestigt 5623 mit 93400 ha Fläche und 744400 Mk. Grundsteuerreinertrag. Die durchschnittliche Beleihung beträgt 830 Mk. pro ha, die Durchschnittsgröße der gefestigten Grundstücke ist 16,61 ha. Durch die Besitzbefestigung dieser 5623 Grundstücke sind 83,4 Millionen Mark Kapitalschulden, von denen 9 Millionen Landschafts-, 2,05 Millionen Sparkassen-, 4,59 Millionen Darlehen der Zentral-Bodenkreditaktiengesellschaft waren, in 34,28 Millionen Mk. Amortisationsdarlehen und 43,23 Millionen Mk. Rentenkapitalien der Ansiedlungskommission umgewandelt worden. Die Besitzer haben jährlich 448100 Mk. oder 10,9% weniger zu

zahlen, an reinen Zinsen ersparen sie jährlich 883500 Mk. oder 22,1%. Bei 4786 durchgeführten Besitzbefestigungen haben 351 Spar- und Darlehnskassen die Bürgschaft übernommen, die Sicherheitsrücklagen, die aus der ersten Jahresrente gebildet werden, betrugen Ende 1914: 1294900 Mk. Beim Verkauf von Grundstücken hat sich die Kasse bisher an 703 Fällen mit 29784 ha durch Vermittlung und Finanzierung der Geschäfte beteiligt. Bis zu gleichem Zeitpunkt hatten 29 Kleinsiedlungsgenossenschaften die Berentung von 360 Stellen beantragt. Für 287 Stellen wurde die Auflassung und Beleihung durchgeführt. Der Durchschnitt pro Stelle beträgt: Kaufpreis 6917 Mk., Rentenkapital 4819 Mk. und Restkaufgeld der Siedlungsgenossenschaften 1136 Mk.

11. Mecklenburgische Ansiedlungs-Gesellschaft, A.-G.

Die im Jahre 1906 gegründete Gesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der „Landbank" in Berlin. Sie arbeitet auf gemeinnütziger Grundlage, ist aber im übrigen ein reines Privatunternehmen mit 1 Million Mark Aktienkapital. Von letzterem hat 957000 Mk. die Landbank übernommen, während 43000 Mk. von Privaten gezeichnet wurden. Ihr Zweck ist in erster Linie die Schaffung kleinbürgerlicher Stellen, außerdem die Ansiedlung landwirtschaftlicher Arbeiter und die Besitzbefestigung.

Die Gesellschaft hat bisher errichtet:

291 Büdnereien (d. s. kleinere Bauernstellen)
134 Häuslereien (d. s. Arbeiterstellen)

außerdem als Reststellen

5 Allodial- und Lehngüter
11 Erbpachthöfe
75 Erbpachthöfe und Stadtgüter

} in der Regel größere Güter und Bauerngüter.

Die bis Ende 1917 besiedelte Fläche beträgt 9596 ha im Werte von rund 20 Millionen Mark. Die Durchschnittsgröße einer Häuslerei ist 2000 qm, diejenige einer Büdnerei 65000 qm (von 45—130000 qm). Der Verkaufswert beträgt

für eine Häuslerei 5— 6000 Mk.
für eine Büdnerei 25—30000 Mk.

Auf den Stellen werden nur Einfamilienhäuser mit Stallungen von angemessener Größe errichtet. Die Angesiedelten sind in der Mehrzahl in Mecklenburg ansässige Landarbeiter, Häusler, Büdner und Erbpächter. Die zu leistende Anzahlung beträgt für bebaute Grundstücke ohne Inventar 1/5, für solche mit Inventar 1/4 des

Kaufpreises. Die aufzunehmenden Hypotheken werden in der Regel auf 5 Jahre unkündbar gewährt, alsdann tritt halbjährliche Kündigung ein.

Als Aufteilungsobjekte werden zunächst nur solche Grundstücke erworben, welche außerhalb der Ortschaft die Gründung einer geschlossenen Kolonie gestatten, die alsdann einen Teil des Dorfes bildet. In zwei Fällen wurden völlig neue Dörfer gegründet. Der Kaufpreis für das Land (ohne Gebäude) einschl. der aufstehenden Saaten bewegt sich zwischen 3—600 Mk. pro Morgen je nach der Güte des Bodens und den Vorzügen der Verkehrslage.

Was die Bodenverteilung in Mecklenburg-Schwerin anbelangt, so entnehmen wir einem Aufsatz von Dr. Kempski in „Heim und Scholle" (Nr. 8 v. 23. August 1916), daß von den 1316162 ha der Gesamtfläche des Landes entfallen

562742 ha auf das Domanium (d. i. den ursprünglich fürstlichen Besitz),
556001 ha auf das ritterschaftliche Gebiet,
45026 ha auf Klöster,
152393 ha auf das Gebiet der Städte.

Im Domanium ist von der Domanialverwaltung insbesondere hinsichtlich der Begründung von Häuslereien Hervorragendes geleistet worden. Die Gesamtzahl der selbständigen Besitzstellen im Domanium beläuft sich auf 26416 Betriebe. Davon sind 316 Großbetriebe über 100 ha, 5600 Bauernstellen in Größe von 30—100 ha, 8300 Büdnereien und 12200 Häuslereien. Nach der Fläche berechnet entfallen im Domanium auf Großbetriebe etwa 30%, auf Kleinbetriebe etwa 70%. Anders stellt sich in dieser Beziehung das Verhältnis im Gebiete der Städte und der Ritterschaft. Von der Gesamtfläche des städtischen Gebiets entfallen ungefähr 55% auf Großbetriebe und 45% auf Kleinbetriebe, auf ritterschaftlichem Gebiete ungefähr 87% auf Großbetriebe und nur 13% auf Kleinbetriebe. Die wirtschaftlichen Vorbedingungen für die Entfaltung einer kräftigen Ansiedlungstätigkeit sind gerade auf dem Gebiete des städtischen und ritterschaftlichen Grundbesitzes außerordentlich günstig.

V. Abschnitt.

Halbländliche Siedlungsgesellschaften.

Bei den bisher genannten Siedlungsgesellschaften überwiegt der landwirtschaftliche Charakter, sie dienen in der Hauptsache der bäuerlichen Ansiedlung, während die Ansetzung von Arbeitern, insbesondere gewerblicher Arbeiter, eine untergeordnete Rolle spielt. Anders liegen die Verhältnisse bei den nachbezeichneten Gesellschaften, die in ihren Satzungen als Aufgabe zwar auch die ländliche Siedlung — Vermehrung der Bauernstellen — voranstellen, sich aber bisher wenigstens in der Hauptsache mit der Ansässigmachung von Arbeitern, insbesondere industrieller Arbeiter, beschäftigt haben. Auf bedeutende Erfolge trotz ihres verhältnismäßig kurzen Bestehens sieht

1. Die Siedlungsgesellschaft „Sachsenland", G. m. b. H. zu Halle a. S.

zurück.

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft bildet nach der Satzung:

A. 1. Die Vermehrung der Bauernstellen,
2. die Ansiedlung von Arbeitern,
3. die Befestigung des bäuerlichen Grundbesitzes durch Regelung der Schuldverhältnisse und Förderung gemeinwirtschaftlicher Einrichtungen (Ausstattung der Gemeinden mit Grundbesitz und sonstige ländliche Wohlfahrtspflege).

B. Vorübergehender Erwerb von Hypotheken und Grundstücken, Vermittlung von Hypotheken und Grundstücksverkäufen, sowie sonstige Geschäfte zur Durchführung und Unterstützung der Aufgaben unter A.

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1913 errichtet. Das Stammkapital beträgt 7471000 Mk. Es sind beteiligt:

Der Preußische Staat mit	3000000	Mk.
der Provinzialverband der Provinz Sachsen mit	2000000	„
38 Landkreise mit	613000	„
die Stadt Magdeburg mit	100000	„
die Stadt Halle mit	80000	„
die Stadt Erfurt mit	70000	„
die Stadt Halberstadt mit	50000	„
64 weitere Stadtgemeinden mit zusammen .	477000	„
Landgesellschaft „Eigne Scholle" Frankfurt a. O. mit	250000	„

Landschaft der Provinz Sachsen mit . . .	100000 Mk.
Kloster Bergesche Stiftung-Magdeburg mit	50000 „
Freiherr v. Wilmowski, Landrat in Merseburg mit	100000 „
79 sonstige Privatpersonen pp. mit . . .	581000 „
Sa.	7471000 Mk.

Dem Staate sind gewisse Aufsichtsbefugnisse vorbehalten. Z. B. werden der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Vertreter vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt, sie bedürfen indessen der Bestätigung durch den Oberpräsidenten der Provinz Sachsen. Dem Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, dem Minister des Innern, an dessen Stelle dem Staatskommissar für das Wohnungswesen und dem Finanzminister, ebenso dem Oberpräsidenten der Provinz Sachsen, ist von jeder Sitzung des Aufsichtsrates unter Mitteilung der Tagesordnung Kenntnis zu geben. Die Kommissare derselben können an den Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen, sie müssen jederzeit gehört werden. Ferner ist der Oberpräsident befugt, selbst oder durch einen Beauftragten jederzeit in die Bücher und die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft Einsicht zu nehmen und Auskunft über einzelne Geschäfte zu verlangen.

Die Gesellschaft hat in der kurzen Zeit ihres Bestehens und trotzdem dieselbe zum größten Teil in die Kriegszeit fällt, bereits eine erhebliche Siedlungstätigkeit entfaltet. Die Größe der besiedelten Fläche stellt sich auf rund 1200 ha; es wurden 540 Siedlungen geschaffen. Dieselben sind sehr verschieden groß. Die Mehrzahl besteht aus $^1/_2$ Morgen, daneben gibt es Arbeiterstellen von 2 bis 8 Morgen und bäuerliche Siedlungen bis 80 Morgen. Die bis Ende 1917 ausgelegten 327 Stellen verteilen sich wie folgt:

245	bis 50 a einschließlich
25	von 50 „ bis 2 ha
11	„ 2 ha „ 15 „
8	über 15 „
38	Zukäufe gegen Rente.
Sa. 327	

Von den Siedlern sind 60% Arbeiter, 20% Handwerker und sonstige Kleingewerbetreibende, 10% Beamte und 10% sonstige.

Die überwiegende Zahl der Siedlungen bildet selbständige Vororte (von Sömmerda, Piesteritz und Großwusterwitz), sie dienen zur Aufnahme von Industriearbeitern. Sämtliche Stellen wurden

als Rentengüter gemäß dem preußischen Rentengutsgesetze ausgegeben. Die Wohngebäude enthalten in der Regel nur eine Wohnung, in Ausnahmefällen noch eine Mietwohnung.

Wie die Gesellschaft in ihrem die Zeit vom 1. Juli 1916 bis 30. Juni 1917 umfassenden Bericht mitteilt, sahen sich eine große Anzahl Gemeinwesen und industrielle Unternehmungen durch die schon vorhandene und drohende Wohnungsnot veranlaßt, mit ihr in Verbindung zu treten, behufs Schaffung von Kleinsiedlungen. Die organisatorischen Arbeiten sind weiter ausgebaut und haben in mehreren Kreisen zu Verhandlungen über die Bildung von Kleinsiedlungsgesellschaften geführt, bei denen der Einfluß der Gesellschaft gewahrt bleibt.

Die Gütervermittlungsstelle hat ihre Tätigkeit erst Anfang des Jahres 1917 in größerem Umfange aufnehmen können, da ihr bis dahin geeignete Beamte fehlten. Das Grundstücksangebot ist nicht so groß, als zunächst erwartet wurde. Viele Besitzer haben wohl Verkaufsabsichten, haben dieselben aber bis nach Beendigung des Krieges aufgeschoben, um Ernährungsschwierigkeiten aus dem Wege zu gehen. Bisher wurden der Vermittlungsstelle 80 kleinere und größere Güter zum Verkaufe übertragen, es befinden sich darunter zahlreiche Grundstücke, deren Besitzer gefallen sind.

Auf Antrag der Gesellschaft hat das stellvertretende Generalkommando IV. Armeekorps am 16. Juni 1917 eine Verordnung erlassen, nach der die Veräußerung und Entfernung des lebenden und toten Inventars von Landgütern, soweit dadurch die ordnungsmäßige Bewirtschaftung gefährdet wird, und die Zerstückelung von Landgütern und landwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Aufhebung ihrer wirtschaftlichen Selbständigkeit ohne die Genehmigung der Zivilbehörden verboten ist. Auch die Veröffentlichung von Inventarversteigerungen sind nur mit Erlaubnis des Landrates gestattet. Die Landräte sind von dem Oberpräsidenten angewiesen worden, vor ihrer Entschließung das Gutachten der Gesellschaft einzuholen. Durch diese Verordnung wird der höchst unerwünschte häufige bäuerliche Besitzwechsel und die meist unter Mitwirkung von Güterschlächtern stattfindende Aufteilung von Bauerngütern verhindert oder doch stark eingeschränkt. Es kann auch verhindert werden, daß Kriegsgewinnler bäuerliche Grundstücke aufkaufen und zur Latifundienbildung verwenden.

Die Gütervermittlungsstelle lernt nunmehr die in der Provinz verkäuflichen Grundstücke durch die Landräte und Gemeindevorsteher kennen und kann sich mit ihnen in Verbindung setzen. Es ist der

Gesellschaft gelungen, bereits einige Besitzer, die sonst mit Gütervermittlern in Verbindung getreten wären, zur Übertragung des Verkaufs ihrer Grundstücke an die Gesellschaft zu bewegen.

Rege Nachfragen von Ansiedlerstellen kamen von Kriegsbeschädigten. Ende Oktober 1917 lagen bereits über 1000 Bewerbungen vor. Im ganzen waren bis dahin 70 Kriegsbeschädigte meist in Kleinstellen angesiedelt. Der Nachfrage konnte beim Mangel an fertigen Bauten nicht genügt werden. Der Bericht bemerkt, in Übereinstimmung mit den anderwärts gemachten Erfahrungen, daß die für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten allseitig in großem Umfange entfaltete Werbetätigkeit sich als verfrüht herausgestellt hat. Die von der Gesellschaft eingerichtete Auskunftsstelle, die den Kriegsbeschädigten mit Rat und Tat bei dem Erwerb von Grundstücken aus Privathand oder bei der Besitzbefestigung ihrer Grundstücke zur Seite steht, wurde so oft benutzt, daß sie die Kraft eines Beamten allein in Anspruch nahm.

2. Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim" G. m. b. H., Bonn.

Der Zweck der Gesellschaft wird in der Satzung wie folgt bezeichnet:

A. Nächste Aufgaben:
Vermittlung zur Schaffung und Erhaltung
1. von Bauernstellen,
2. von Wohnstätten, die mit einer dem wirtschaftlichen Bedürfnisse des Besitzers angepaßten ertragsfähigen Bodenfläche ausgestattet sind, für Handwerker, Kleingewerbetreibende, sowie für versicherungspflichtige Angestellte und Lohnarbeiter jeder Art. Kriegsbeschädigte sind vorzugsweise zu berücksichtigen.

B. Weitere Aufgaben:
1. Ausführung von Bodenverbesserungen und von gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen im Sinne der ländlichen Wohlfahrtspflege.
2. An- und Verkauf von Grundstücken zur Erhaltung oder Bewirkung einer dem öffentlichen Interesse entsprechenden Besitzverteilung.

Das Gesellschaftskapital von 4 Millionen Mark ist wie folgt aufgebracht:

1. Der Preußische Fiskus	2000000	Mk.
2. Der Provinzialverband der Rheinprovinz .	650000	„
3. Die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz	450000	„
4. Die Provinzialfeuerversicherungsanstalt der Rheinprovinz	300000	„
5. Die Landwirtschaftskammer für die Rheinprovinz	500000	„
6. Der Verein zur Wahrung der gemeinsamen wirtschaftlichen Interessen in Rheinland und Westfalen zu Düsseldorf	100000	„
Sa.	4000000	Mk.

Der Preußische Fiskus verzichtet auf die ihm zustehende Dividende. Aus dieser wird ein besonderer Fonds gebildet, über dessen Verwendung zugunsten der inneren Kolonisation und der Aufgaben der Gesellschaft gemäß § 2B der Oberpräsident der Rheinprovinz Bestimmung trifft. Die Minister des Innern (jetzt an dessen Stelle Staatskommissar für das Wohnungswesen), der Finanzen und für Landwirtschaft, Domänen und Forsten können zu den Sitzungen des Verwaltungsausschusses Vertreter entsenden.

Die Gesellschaft ist im Jahre 1916 errichtet worden und konnte infolgedessen bisher eine umfangreichere Tätigkeit noch nicht ausüben. Sie hat bisher 7 neue Ansiedlungen für Arbeiter errichtet mit je zwei Morgen Land. Der Verkaufswert der einzelnen Siedlung stellt sich im Durchschnitt auf 9—10000 Mk. Diese Stellen sind Rentengutsgründungen. Außerdem konnte sie 110 Ankäufe von bereits bebauten Stellen vermitteln, deren Ankaufspreis von dem Rheinischen Heim vorgelegt wurde. Die Ankäufer haben mindestens $^1/_4$ des Preises anzuzahlen oder decken diese Anzahlung durch ihre Kapitalabfindung, die sie als Kriegsbeschädigte erhalten. Zur Abstoßung der Vorlagen der Gesellschaft werden von ihr Hypotheken vermittelt, bei der Landesversicherungsanstalt zu $3^1/_2$ % Zins und $1^1/_2$ % Tilgung, bei Kreissparkassen, Genossenschaftskassen und Privaten zu 4—5%. Die 110 Ankäufer der vermittelten Stellen sind 74 Arbeiter, 3 Handwerker, 5 Beamte, 28 Kleinbauern.

Über die Siedlungsmöglichkeiten in der Rheinprovinz macht die Gesellschaft einige Angaben. Danach sind in der Provinz vorhanden:

307 Großbetriebe über 100 ha mit 64000 ha oder 3,5% der gesamten Wirtschaftsfläche.

1131 Großbauernstellen von 50—100 ha mit 98575 ha oder 5,3% der gesamten Wirtschaftsfläche.

6171 größere Bauernstellen von 20—50 ha mit 268642 ha oder 14,6% der gesamten Wirtschaftsfläche.

Alle anderen Stellen sind Mittelbauernstellen von 5—20 ha, Kleinbauernstellen von 2—5 ha, Zwergbauernstellen von $^1/_2$—2 ha und Arbeiterstellen unter $^1/_2$ ha. Nicht einbegriffen ist in diesen Zahlen das Gemeindeland, sowie der Grundbesitz von Korporationen, die keinen eigenen Betrieb haben.

Aus diesen Zahlen geht deutlich hervor, daß im allgemeinen in der Rheinprovinz die Siedlung nicht in den gleichen Bahnen durchgeführt werden kann, wie in den östlichen Provinzen, wo der Großgrundbesitz weit stärker vertreten ist. Immerhin können auch im Rheinlande noch eine größere Menge von Stellen für Mittel-, Klein- und Zwergbauern geschaffen werden. Das kann geschehen durch Abzweigung von größeren Stellen oder durch deren Ankauf und Aufteilung, sowie durch Verwendung von Land der Gemeinden und Körperschaften, wobei auch nicht ausgeschlossen ist, daß vor der Ansiedlung eine Urbarmachung und Melioration erfolgt. Die Zahl der Siedlungslustigen ist dagegen in Rheinland sehr erheblich und dürfte diejenige im Osten übertreffen. Der Bericht meint, daß im Rheinlande der Boden höher ausgenützt werden könne als im Osten, sodaß also auch die Ansiedlung von Bauern einen sehr großen Umfang annehmen könne. Von besonderer Bedeutung ist für die Rheinprovinz die Schaffung von Kleinsiedlungen mit etwa $^1/_2$ Morgen Land für Industriearbeiter.

Die Gütervermittlungsstelle der Gesellschaft erledigt ihre Aufgabe in der Weise, daß sie geeignete Personen, insbesondere Geistliche, Lehrer, Gemeindevorsteher, Bürgermeister, Winterschuldirektoren und sonstige Personen, die sich in den Dienst der gemeinnützigen Sache stellen, mit Fragebogen versieht, die sie ausfüllen lassen und der Vermittlungsstelle einsenden. Diese Fragebogen geben einen Überblick über die zum Verkauf stehenden Besitzungen. In ähnlicher Weise werden Fragebogen ausgefüllt über Personen, die Stellen erwerben möchten. Die Vermittlungsstelle hat zwei Karteien eingerichtet. In der einen werden alle Stellen geführt, die zum Verkauf angeboten sind, in der anderen sind die Stellen-

ARCHIV DES BADISCHEN LANDESWOHNUNGSVEREINS

wirkung einer dem öffentlichen Interesse entsprechenden Besitzverteilung. Demgemäß wird der Ankauf und Weiterverkauf von Gütern erfolgen, um der Güterschlächterei entgegenzutreten.

Bei den Kriegsbeschädigten, die vom stellvertretenden Generalkommando einen Bescheid erhalten haben, wonach ihre Kriegs- oder Verstümmelungszulage kapitalisiert werden kann, zahlt die Gesellschaft die Kaufsumme für die betreffende Stelle in bar aus und läßt dieselbe auf den Kriegsbeschädigten überschreiben. Als Sicherung wird für die Gesellschaft eine Hypothek in der Höhe der Vorlage eingetragen. Der Kriegsbeschädigte beantragt die Auszahlung seiner Abfindung an die Gesellschaft. Reicht die Abfindung zur Deckung der Kaufsumme nicht aus, so stellt die Landesversicherungsanstalt den fehlenden Betrag gegen Bürgschaft der Gemeinde zur Verfügung, sofern es sich um versicherungspflichtige Kriegsbeschädigte handelt und zwar in Form einer Tilgungshypothek. Kleinere Restbeträge der Kaufsummen werden bei Sparkassen, Darlehnskassen usw. untergebracht, ebenso werden die Kassen in Anspruch genommen, wenn es sich um nicht versicherungspflichtige Kriegsbeschädigte handelt. Bei Nichtkriegsbeschädigten wird in gleicher Weise verfahren, doch müssen sie eine Anzahlung von 15—25% leisten. Die Angemessenheit des Kaufpreises wird von der Gesellschaft geprüft, ferner berät sie die Siedlungslustigen beim Abschluß des Kaufaktes, sofern von Seiten derselben ein unmittelbarer Ankauf erfolgt. Zur Deckung der Unkosten berechnet die Gesellschaft hierfür eine Gebühr, wenn ein Ankauf zustande kommt.

Die Gütervermittlungsstelle wird viel benutzt, eine größere Zahl von Stellen wurde bereits vermittelt. In vielen Fällen ist dem Stellennehmer außer dem Kaufpreis noch eine Summe vorgestreckt worden zur Beschaffung von lebendem und totem Inventar, sowie zur Vornahme von Ausbesserungsarbeiten an Gebäuden. Soweit es sich um Arbeiterstellen handelt, wird besonders darauf geachtet, daß die Siedler — seien es Kriegsbeschädigte oder andere Personen — die Möglichkeit haben, in ihrem früheren Berufe weiter zu arbeiten.

Eine weitere Aufgabe, die sich die Gesellschaft stellt, ist die Ausführung von Bodenverbesserungen und von gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen im Sinne der ländlichen Wohlfahrtspflege. Es soll hiermit alsbald begonnen werden, wenn Leute für solche Arbeiten zur Verfügung stehen. Endlich ist vorgesehen der An-

und Verkauf von Grundstücken zur Erhaltung oder Besuchenden nachgewiesen. Die Stellensuchenden werden auf die zum Verkauf stehenden Besitzungen, die für ihre Verhältnisse zu passen scheinen, hingewiesen und zur Besichtigung aufgefordert, Kriegsbeschädigte werden dabei bevorzugt.

3. Sonstige Gesellschaften.

Außer den vorbezeichneten sind hier noch folgende Gesellschaften aufzuführen:

1. Siedlungsgesellschaft „Rote Erde", m. b. H., Münster i. W., errichtet 1916, Stammkapital 4222500 Mk.
2. Posensche Besiedlungsgesellschaft, e. G. m. b. H., Posen, errichtet 1906/07, Stammkapital . . . . . 97000 „
3. Rentengutsgesellschaft Merseburg, e. G. m. b. H., Merseburg, errichtet 1910, Stammkapital . . . . . 97000 „
4. Braunschweigische Siedlungsgesellschaft, m. b. H., Braunschweig, errichtet 1918, Stammkapital . . . . . 1400000 „
5. Schwäbischer Siedlungsverein, e. V., Stuttgart, errichtet 1916, Stammkapital 1250000 „
6. Kriegerheimstätten-Gesellschaft im Fürstentum Reuß ä. L., Greiz, errichtet 1917, Stammkapital . . . . . 103000 „
7. Bayerische Landessiedelung, G. m. b. H., München, errichtet 1917, Stammkapital . 3500000 „ eine Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf $5^1/_2$ Millionen Mark ist in Aussicht genommen.
8. Hamburger Kriegerheimstätten, G. m. b. H. zu Hamburg, errichtet 1916, Stammkapital 135000 „
9. Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten Berlin-Steglitz . . . 2000000 „

An der Siedlungsgesellschaft „Rote Erde" zu Münster i. W. sind beteiligt:

1. Der Preußische Staat mit . . . . . 2000000 Mk.
2. der Provinzialverband Westfalen mit . . . 1000000 „
3. die Landesversicherungsanstalt Westfalen mit 100000 „
4. die Landwirtschaftskammer mit . . . . . 20000 „

5.	15 Stadtkreise mit zusammen	284000 Mk.
6.	34 Landkreise mit zusammen	368000 „
7.	13 Stadtgemeinden mit zusammen	33500 „
8.	7 Landgemeinden mit zusammen	10000 „
9.	Industrielle, Genossenschaftsverbände, Privatpersonen mit zusammen	407000 „
		Sa. 4222500 Mk.

Als Gegenstand des Unternehmens bezeichnet die Satzung:

A. 1. Die Schaffung von Wohnstätten, die mit einer dem wirtschaftlichen Bedürfnisse des Ansiedlers angepaßten ertragsfähigen Bodenfläche ausgestattet sind, für Handwerker, Kleingewerbetreibende, Beamte, Angestellte und Arbeiter,

2. die Vermehrung der Bauernstellen,
— zu 1 und 2 sind geeignete Kriegsteilnehmer und Hinterbliebene von solchen vorzugsweise zu beteiligen, —

3. die Befestigung des ländlichen Grundbesitzes durch Regelung der Schuldverhältnisse und Förderung gemeinwirtschaftlicher Einrichtungen (Ausstattung der Gemeinden mit Grundbesitz und sonstige ländliche Wohlfahrtspflege),

B. vorübergehender Erwerb von Hypotheken und Grundstücken, Vermittlung von Hypotheken und Grundstücksverkäufen, sowie sonstige Geschäfte zur Durchführung und Unterstützung der Aufgaben unter A.

Außer dem Ankauf von rund 334 ha Land zu Siedlungszwecken hat die Gesellschaft eine praktische Tätigkeit bisher nicht ausgeübt.

Die Posensche Besiedlungsgesellschaft errichtete Rentengüter vorzugsweise in der Umgebung der Stadt Posen. Sie hat das Unternehmen 1911 von der Landbank in Berlin übernommen, die es finanziert und insbesondere den Ausbau der Stellen ausgeführt hat. Es wurden in Zabikowo (Kreis Posen-West) bisher 183 Stellen für Kleinsiedler im Gesamtwerte von $1^1/_2$ Millionen Mark ausgelegt. Im Jahre 1916 ist in der Kolonie eine Fürsorgestelle von der Genossenschaft errichtet worden, die den Ansiedlern in allen Angelegenheiten beratend und helfend zur Seite steht, Kohlen, Dung, Sämereien und Gespanne zum Pflügen beschafft, den notwendigen Verkehr bei den Behörden vermittelt.

Die Rentengutsgesellschaft Merseburg steht in enger Beziehung zu der provinziellen Siedlungsgesellschaft „Sachsenland", die von dem 97000 Mk. betragenden Geschäftskapital 50000 Mk. gezeichnet hat. Sie errichtete bisher 69 Kleinsiedlungen im Gesamtverkaufswert von 877727 Mk.

Sowohl bei dieser, als auch bei der vorerwähnten Posener Besiedelungsgesellschaft steht die Bezeichnung als „Gesellschaft" nicht im Einklang mit der gewählten genossenschaftlichen Form.

Die Kriegerheimstättengesellschaft in Greiz will Eigenheime (Wohn- und Wirtschaftsheimstätten) sowie Kleinwohnungen nur für Teilnehmer am gegenwärtigen Kriege und deren versorgungsberechtigte Hinterbliebene unter besonderer Berücksichtigung der Kriegsbeschädigten errichten.

In ähnlicher Weise, wie die vorbezeichnete Gesellschaft, scheint auch der Schwäbische Siedlungsverein arbeiten zu wollen, für seine Tätigkeit sind die Grundsätze des Württembergischen Landesvereins für Kriegerheimstätten maßgebend, außer Kriegsteilnehmern und versorgungsberechtigten Hinterbliebenen will er auch kinderreiche Familien allgemein berücksichtigen. Er bearbeitet vorzugsweise zusammenhängende Siedlungsprojekte (Kolonien) an einzelnen Orten im Benehmen mit den Gemeindeverwaltungen und sonstigen örtlichen Beteiligten, mit denen zusammen er zu diesem Zweck örtliche Siedlungsgesellschaften gründet. Derartige Gesellschaften wurden bisher in Stuttgart, Schwenningen und Reutlingen errichtet. Das Geschäftskapital von $1^1/_4$ Millionen Mark wurde von den Mitgliedern in Gestalt einmaliger Beiträge aufgebracht und bildet mithin freies Eigentum des Vereins. Aus der Satzung des Vereins ist bemerkenswert die Bestimmung in § 6, wonach der Mitgliedsbeitrag mindestens 500 Mk. beträgt; ein Mitglied kann bei seinem Eintritt oder später eine beliebige Anzahl solcher Anteile zeichnen. Nach § 4 der Satzung haben die Mitglieder keinerlei Anspruch auf Zinsen oder Gewinnanteile aus ihren Beiträgen und es stehen ihnen auch im Falle ihres Austritts oder bei Auflösung des Vereins keine Ansprüche an das Vereinsvermögen zu.

Die Braunschweigische Siedlungsgesellschaft ist ein das ganze Land umfassendes Unternehmen, das ländliche und städtische Kleinsiedlungen und bäuerlichen Besitz begründen will, die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten und anderen Kriegsteilnehmern sowie von deren Hinterbliebenen ist besonders zu begünstigen

Von dem 1,4 Millionen Mark betragenden Stammkapital der Gesellschaft hat der Braunschweigische Staat . . . . 500000 Mk. gezeichnet. Ferner haben übernommen:

7 Kreiskommunalverbände	202500	„
11 Städte (darunter Braunschweig 75000 Mk.)	112000	„
11 Gemeinden	10500	„
die Handelskammer	20000	„
die Landwirtschaftskammer	20000	„
die Landesversicherungsanstalt	20000	„
die Allgemeine Ortskrankenkasse	20000	„
der Ritterschaftliche Kreditverein für Braunschweig	30000	„
die Braunschweigische Baugenossenschaft m. b. H.	20000	Mk.
die Landwirtschaftliche Zentraldarlehnskasse für Deutschland, Akt.-Ges. in Berlin . .	40000	„
der Rest von	405000	„
Sa.	1400000	Mk.

ist von sonstigen Körperschaften, Großindustriellen, Großgrundbesitzern und Privatpersonen gezeichnet.

Dem Staate steht gemäß § 8 der Satzung der Gesellschaft ein Aufsichts- und Einspruchsrecht zu. Das Staatsministerium ist befugt, durch seine Vertreter im Aufsichtsrate jederzeit Einsicht in die Bücher und die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft zu nehmen und Auskunft über einzelne Geschäfte zu verlangen. Auch steht den Vertretern ein Einspruchsrecht zu gegen Beschlüsse des Aufsichtsrats und der Gesellschafterversammlung, durch die nach ihrer Auffassung öffentliche Interessen gefährdet werden. Über den Einspruch entscheidet das Staatsministerium. Solange der Einspruch aufrecht erhalten wird, dürfen die Beschlüsse nicht ausgeführt werden.

Die Bayerische Landessiedlung, G. m. b. H. zu München betreibt die ländliche, städtische und vorstädtische Siedlung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von kleinbäuerlichem Besitz, von Landarbeiterstellen, von Wohnstätten, wenn möglich mit wirtschaftlich nutzbarer Bodenfläche, für Handwerker, Kleingewerbetreibende, An-

gestellte, Arbeiter, Angehörige des Mittelstandes. Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sollen vorzugsweise berücksichtigt werden. Die Gesellschaft kauft in Stadt und Land geeignete Grundstücke zwecks Aufteilung und Wiederveräußerung an Ansiedlungslustige, auch einzelne kleinere Bauernhöfe an. Ferner vermittelt sie Grundstücks-, An- und Verkäufe, Hypotheken und sonstige Darlehen, leistet Hilfe beim Bau der Häuser und bei der Inventarbeschaffung und gewährt unentgeltlich Rat und Auskunft in allen die Siedlung betreffenden technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Fragen.

Das Gesellschaftskapital von 3,5 Millionen Mark ist in der Hauptsache von Städten, Kreisgemeinden, Distriktsgemeinden, öffentlichen Kriegsgesellschaften, Banken und landwirtschaftlichen Genossenschaften, außerdem in bescheidenem Umfange von der Industrie und Privatpersonen gezeichnet worden. Bei der demnächstigen Erhöhung des Gesellschaftskapitals wird sich der Staat mit $1^1/_2$ Millionen Mark beteiligen.

Auch hier sind dem Staate gewisse Aufsichtsrechte vorbehalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und seine Stellvertreter werden vom Staatsministerium des Innern aus dem Kreise der Aufsichtsratsmitglieder ernannt. Dieses Ministerium ist auch befugt, jederzeit Einsicht in die gesamte Geschäftsführung der Gesellschaft zu nehmen und Auskunft über einzelne Geschäfte zu verlangen.

Die Gesellschaft hatte bis Juni 1918 errichtet 16 Kleinsiedlungen für Kriegsbeschädigte im Gesamtwerte von 198400 Mk.

Die „Hamburger Kriegerheimstätten" G. m. b. H. zu Hamburg teilt mit, daß eine bedeutende Erhöhung ihres 135000 Mk. betragenden Gesellschaftskapitals bevorsteht. Sie beabsichtigt, sowohl kleinbürgerliche Stellen, als auch Kleinsiedlungen zu schaffen. Es sind von ihr bereits mehrere größere Grundflächen angekauft, die sobald als möglich besiedelt werden sollen.

VI. Abschnitt.

Bundesstaatliche und provinzielle Siedlungsgesellschaften für den Kleinhausbau.

Die bundesstaatlichen und provinziellen Siedlungsgesellschaften, die in der Hauptsache dem Kleinwohnungsbau — der Ansiedlung minderbemittelter Familien in kleinen Eigenheimen mit Gärten — dienen, sind ohne Ausnahme im Kriege errichtet worden. Sie konnten infolgedessen bisher nur vorbereitende Arbeit leisten, während die ausführende praktische Tätigkeit sich erst noch in Zukunft entwickeln muß.

Es bestehen bis jetzt folgende Gesellschaften:

1. Westfälische Heimstätte, G. m. b. H. zu Münster. Errichtet 1918. Stammkapital 7431100 Mk.
2. Rheinische Wohnungsfürsorgegesellschaft m. b. H. zu Düsseldorf. Errichtet 1918. Stammkapital 7580000 Mk.
3. Märkische Heimstätte, G. m. b. H. zu Berlin. Errichtet 1919. Stammkapital 6798000 Mk. (Demnächstige Erhöhung auf 12804000 Mk. steht bevor).
4. Hessische Siedlungsgesellschaft m. b. H. zu Cassel. Errichtet 1919. Stammkapital 250000 Mk.
5. Ostpreußische Heimstätte, G. m. b. H. zu Königsberg. Stammkapital 1250000 Mk.
6. Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim", G. m. b. H. zu Dresden. Errichtet 1917. Stammkapital 6200000 Mk.
7. Badischer Baubund, G. m. b. H. Karlsruhe. Errichtet 1918. Stammkapital 1278500 Mk.
8. Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. „Heimatdank" zu Darmstadt. Errichtet 1918. Stammkapital 350000 Mk. (weitere Erhöhung steht bevor).
9. Coburger Kriegerdank, e. G. m. b. H. zu Coburg. Errichtet 1918.

Große Verwandtschaft mit diesen Gesellschaften haben die im vorigen Abschnitt erwähnte Bayerische Landessiedlung, sowie die Braunschweigische Siedlungsgesellschaft, die aber — wie bemerkt —

neben der Schaffung von Kleinsiedlungen auch bäuerliche Siedlungen fördern wollen.

Die Gesellschaft zu 1 und 7 wollen neben der Förderung des Kleinsiedlungswesens auch die Beschaffung von Möbeln betreiben.

1. Westfälische Heimstätte.

Der Zweck der Gesellschaft wird in der Satzung wie folgt umschrieben:

§ 2.

Der Zweck der Gesellschaft ist darauf gerichtet, minderbemittelten Familien und Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preisen zu verschaffen.

Gegenstand des Geschäftsbetriebes der Gesellschaft ist die Förderung des Baues und der Einrichtung von Wohn- und Heimstätten auf gemeinnütziger Grundlage, sowie die Unterstützung der bestehenden und zu gründenden Bauvereinigungen in ihren wirtschaftlichen Angelegenheiten und Bestrebungen.

Zu diesem Zwecke kann die Gesellschaft im einzelnen folgende Geschäfte betreiben:

A. Siedlungs- und Baugeschäfte, und zwar:

1. Beratung und Unterstützung in allen Fragen des praktischen Kleinwohnungsbaues, insbesondere bei der Beschaffung und Aufschließung geeigneten Baugeländes (namentlich Vermittlung und Ausarbeitung von Siedlungs- und Bauplänen) sowie bei der Geldbeschaffung (namentlich Prüfung und Begutachtung der Anträge auf Staatsbürgschaft und Baudarlehen), ferner bei Aufstellung von Kostenanschlägen, Stellung von Bauaufsicht, Vermittlung von Bauverträgen, Nachprüfung von Bauausführungen und Bauabrechnungen; unter Umständen auch An- und Verkauf von Siedlungsgelände, Ausführung von Siedlungen und Herstellung von Kleinwohnungen.
2. Vermittlung — wie auch unter Umständen An- und Verkauf — von Baustoffen und Bauteilen durch Abschluß von Lieferungs- und Vergünstigungsverträgen im großen, Bedarfsermittlung und Unterverteilung, gegebenenfalls auch Mitwirkung bei der öffentlichen Bewirtschaftung von Baustoffen.
3. Förderung aller Mittel zur Bauverbilligung, insbesondere Typisierung der Bauten und Bauteile unter möglichster Vereinheitlichung der Maße und Formen, Sammlung und Nutzbarmachung von Bauerfahrungen, Prüfung und Verwertung von Neuerscheinungen, Erfindungen und Patenten.
4. Durchführung besonderer Maßnahmen zugunsten der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.

B. Beschaffung von guten und preiswerten Wohnungseinrichtungen gegen Barzahlung oder — bei ausreichender Sicherheit — Abzahlung unter Mitwirkung der Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Lieferungsgenossenschaften, Innungen) und Unternehmungen zur Massenherstellung von Wohnungseinrichtungen. Möglichste Verbilligung durch Typisierung und Vereinheitlichung der Maße und Formen.

C. Sonstige Geschäfte zur Durchführung und Unterstützung der Aufgaben zu A und B, namentlich die Beteiligung an Vereinigungen und Unternehmungen zur Erreichung dieser Zwecke.

Die Herstellung von Baustoffen, Bauzubehör und Hausrat durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen.

Die Gesellschaft wird ihre Aufgaben in engster Zusammenarbeit mit den zur Förderung des Kleinwohnungswesens, Kleinsiedlungswesens und Kleingartenbaues berufenen Behörden, Körperschaften, Vereinigungen, Gesellschaften zu lösen suchen, und zwar unter tunlichster Heranziehung der beteiligten Berufsstände (Architekten, Unternehmer, Handwerker usw.).

Die Tätigkeit der Gesellschaft ist eine gemeinnützige, sie soll aber nach kaufmännischen und wirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden und eine ausreichende Verzinsung der Stammeinlagen gewährleisten.

Danach ist der Aufgabenkreis der Gesellschaft ein sehr umfangreicher.

Was die Siedlungstätigkeit anbelangt, so wird in einer Denkschrift zur Gründung der Gesellschaft darauf hingewiesen, in der praktischen Bauvereinstätigkeit habe sich gezeigt, daß es eine Reihe von Aufgaben bauwirtschaftlicher und siedlungstechnischer Art gibt, die zweckmäßig und besser auf gemeinwirtschaftlicher und breiterer Grundlage gelöst und durchgeführt werden, wie das in geldwirtschaftlicher Beziehung durch die Westfälische Bauvereinsbank bereits mit Erfolg geschehen ist. Die Tätigkeit der Gesellschaft solle deshalb zusammenfassender Art und berufen sein, die Tätigkeit anderer gemeinnütziger (örtlicher) Organisationen auf dem Gebiete der Kleinwohnungs- und Ansiedlungsfürsorge zu sichern und zu fördern und diejenigen Aufgaben der Kleinwohnungsfürsorge zu übernehmen, welchen jene aus eigenen Kräften nicht gerecht werden können. Die Bauwirtschaft der örtlichen Vereinigungen soll also auf eine breitere Grundlage gestellt und so wirksamer gestaltet werden. Die bisher durchaus bewährte Dezentralisation der gemeinnützigen Bautätigkeit in örtlichen Vereinigungen soll beibehalten und weiter ausgebaut werden, die provinzielle Gesellschaft soll für diese Organisationen gewissermaßen den Oberbau bilden, die mit der nötigen Kapitalskraft und Sachkunde ausgestattet, den örtlichen Bauvereinen in ihren wirtschaftlichen Aufgaben die notwendige Stütze sein kann.

Mit Recht weist die Denkschrift darauf hin, daß manchen der örtlichen Bauvereine bei Erfüllung ihrer Aufgaben mancherlei Fehler unterlaufen sind und daß sie auch bei Beschaffung von Baumaterialien für ihren verhältnismäßig kleinen Bedarf nicht die Vorteile herauswirtschaften können, wie eine große Gesellschaft, die nicht nur den eigenen, sondern auch den Bedarf der örtlichen Vereinigungen soweit als irgend möglich beschafft. Die örtlichen Vereinigungen sind auch vielfach nicht in der Lage, gegnerische Strömungen und Hindernisse, die ihnen häufig in den Weg treten, zu überwinden, können auch oftmals den nötigen Einfluß bei den zuständigen Gemeindeverwaltungen nicht gewinnen. Hier kann allerdings eine starke provinzielle Gesellschaft in hohem Maße fördernd eingreifen. Auch bei Aufstellung von Bebauungs- und Siedlungsplänen können die großen Erfahrungen der Gesellschaft den örtlichen Vereinigungen nützen, ebenso bei Auswahl und Ankauf des erforderlichen Geländes und bei Beschaffung der erforderlichen Geldmittel. Mit der Stellung von Bauaufsicht wird den Wünschen der kleineren Bauvereine, denen es an den nötigen technischen Kräften fehlt, Rechnung getragen, ebenso mit der Nachprüfung von Bauausführungen und Bauabrechnungen. Manche Bauvereine werden es angenehm empfinden, wenn ihnen die Geschäfte, die mit der Bauausführung verbunden sind, ganz abgenommen, oder doch wesentlich erleichtert werden. Die neue Gesellschaft wird demgemäß in manchen Fällen als Gesamtunternehmerin auftreten müssen und so für die Bauvereine wesentliche Vorteile erzielen können, namentlich wenn sie dabei den Typenbau pflegen kann.

Die Vorteile des letzteren können überhaupt nur dann wirtschaftlich voll ausgenützt werden, wenn die Herstellung von Typen seitens eines großen und leistungsfähigen Unternehmens in die Hand genommen wird, welches infolge seiner Kapitalkraft, seines Einflusses und der Sicherheit eines bestimmten Abnehmerkreises in der Lage ist, die Typen auch in bestmöglicher Weise baulich zu verwerten. Auf diese Weise ist es möglich, Bauteile in einheitlicher Form in Massen herzustellen, sei es durch Fabriken oder durch genossenschaftliche Vereinigungen der Handwerksbetriebe. Dabei wird sich, soweit die Mitwirkung des Handwerks in Frage kommt, für dieses ein Vorteil daraus ergeben, daß dasselbe gemäß den Aufträgen der Siedlungsgesellschaft in der Lage ist, die typisierten Bauteile in der beschäftigungsarmen Zeit, also namentlich im Winter, herzustellen. Es ergibt sich damit eine Arbeitsteilung, die dem Bauhandwerk eine gleichmäßige Beschäftigung in den einzelnen Jahreszeiten sichert: während der Bauzeit eben die Ausführung der Bauten,

in der übrigen Zeit die Leistung der Vorbereitungsarbeiten durch Schaffung des nötigen Vorrats an Bauteilen.

Durch Abschluß von größeren Lieferungsverträgen mit den Erzeugern von Baustoffen, seien es Fabriken oder Handwerker-Vereinigungen, kann die Gesellschaft auf die Preise regulierend einwirken.

Dort, wo örtliche Bauvereinigungen nicht bestehen oder nicht errichtet werden können, wird sie im Bedarfsfalle selbst Wohnungen bauen und damit eine den Bedürfnissen genügende Regelung des Wohnungsmarktes herbeiführen. Jeder Kenner des Kleinwohnungswesens weiß, daß in letzterer Beziehung bisher recht fühlbare Lücken bestanden. In kleineren Gemeinden ist vielfach die Gründung von Bauvereinen nicht möglich und auch das Privatgewerbe hat keineswegs immer für Deckung des vorhandenen Bedarfs gesorgt. Es kann auch nicht verschwiegen werden, daß oftmals von den Gemeinden selbst die Errichtung von Kleinwohnungen nicht gern gesehen wird und es ist häufig genug vorgekommen, daß die Gemeindeverwaltungen die Errichtung gemeinnütziger Bauvereine verhindert oder allerlei Erschwernisse in den Weg gelegt haben. Hier wird die große Siedlungsgesellschaft ersetzend einzugreifen haben und ihren Verwaltungsorganen wird es gelingen, Schwierigkeiten, die ihrem Vorhaben von Gemeinden oder sonstigen Stellen, insbesondere den Vertretern gegnerischer Interessen in den Weg gelegt werden, zu überwinden. Im ungünstigsten Falle ist sie infolge ihrer Kapitalkraft, ihrer Beziehungen zu Behörden und gemeinnützigen Geldgebern und infolge ihrer eigenen Sachkenntnis in der Lage, über jene widerstrebenden Elemente hinweg ihre Absichten zu verwirklichen.

Durch Beteiligung bei den vorhandenen örtlichen Bauvereinen mit Geschäftsanteilen und durch die sonstigen oben angedeuteten Möglichkeiten der Schaffung wirtschaftlicher Vorteile für diese Vereine kann die Gesellschaft sich den nötigen Einfluß sichern, damit die Vereine unter Vermeidung von Fehlern bei der Geschäftsführung und der Durchführung ihrer Bauvorhaben wirklich ersprießliche und ausgereifte Arbeit leisten.

Die Westfälische Heimstätte will auch die Beschaffung guter und preiswerter Wohnungseinrichtungen in ihren Aufgabenkreis einbeziehen. Daß in dieser Beziehung bisher große Mängel bestanden, ist allgemein bekannt. Nicht nur, daß die hergestellten Möbel vielfach nicht solid gearbeitet und den Bedürfnissen des kleinen Mannes nicht angepaßt waren, daß sich bei Herstellung der Möbel eine große Geschmack-

losigkeit breit machte, so hat sich auch das Abzahlungswesen als außerordentlich schädlich erwiesen. In vielen größeren Gemeinden haben deren Verwaltungen bereits eingegriffen und für die Herstellung zweckmäßiger und solider Möbel gesorgt, die zu günstigen Kaufbedingungen abgegeben werden. Hier will die Westfälische Heimstätte möglichst überall da eingreifen, wo die Gemeindeverwaltungen versagt haben. Selbstverständlich wird sie dabei mit den bereits vorhandenen örtlichen Einrichtungen Hand in Hand gehen und die Mitarbeit der Gemeinden in Anspruch nehmen.

Die Aufgaben, die sich hiernach die Gesellschaft gestellt hat, sind große und überaus wichtige. Nur auserlesene und über weitreichende Erfahrungen verfügende Persönlichkeiten, ausgestattet mit der nötigen Umsicht und nicht erlahmender Willenskraft, werden im Stande sein, die Leitung eines solchen Unternehmens in gehöriger Weise zu führen. Keine der bestehenden älteren Siedlungsgesellschaften hat sich auch nur annähernd so umfangreiche Aufgaben gestellt. Auch einige der neuen bundesstaatlichen und provinziellen Siedlungsgesellschaften werden ihren Aufgabenkreis in gleicher oder ähnlicher Weise ausdehnen wie die Westfälische. Ob es gelingen wird, überall die geeigneten leitenden Kräfte für diese Arbeiten zu gewinnen, bleibt abzuwarten. Erzielen die Gesellschaften den von ihnen erstrebten Erfolg, so wird das für das Kleinsiedlungswesen und damit für das Wohnungswesen im allgemeinen allerdings einen großen Fortschritt bedeuten.

2. Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H., Düsseldorf.

Die Gesellschaft ist ein Schwesterunternehmen der „Westfälischen Heimstätte". Die Satzung der Gesellschaft ist als Anlage 2 abgedruckt.

Der in § 2 der Satzung umschriebene Gesellschaftszweck ist nicht so weit gesteckt, als derjenige der Westfälischen Heimstätte. Er ähnelt mehr dem der im nächsten Abschnitt bezeichneten Siedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim".

In den Vordergrund stellt die Gesellschaft die Förderung und Unterstützung der örtlichen gemeinnützigen Bautätigkeit und unterstreicht dies noch durch den Satz in § 2, daß sie innerhalb ihres Arbeitsgebietes Zweiganstalten und Tochtergesellschaften errichten kann. Die Beschaffung von Hausrat will sie anscheinend nicht betreiben, obwohl dies anfangs geplant gewesen zu sein scheint.

Auch die Errichtung von Heimstätten in eigner Regie scheint wenigstens zunächst nicht beabsichtigt zu sein.

Die Arbeiten der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft sind in der Zwischenzeit darauf gerichtet gewesen, wirtschaftliche Maßnahmen für die Beschaffung der notwendigen Baustoffe einzuleiten. Dazu gehören vor allem Holz, Bausteine, Zement, Türen und Fenster. Für Türen und Fenster, Balken und andere Holzteile hat der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen durch einen besonderen Ausschuß einheitliche Maße und Formen ausgearbeitet. Sie werden jetzt bereits den schwebenden Verhandlungen zugrunde gelegt.

Über die einzelnen Maßnahmen ist in mehrfachen Verhandlungen eine enge Fühlungnahme zwischen der Gesellschaft und der Westfälischen Heimstätte hergestellt worden. Es ist beabsichtigt, auch in Zukunft im wesentlichen Hand in Hand zu arbeiten, um Erfahrungen und Anregungen auszutauschen und den Herstellern der Baustoffe einheitlich gegenüber zu treten. Auch mit dem Wirtschaftsbund für das deutsche Baugewerbe, einer von den privaten Baugeschäften gegründeten Wirtschaftsorganisation, sind Verhandlungen wegen eines Zusammenarbeitens und wegen der zweckmäßigsten Form, die Baustoffe den Bauhandwerkern zur Verarbeitung zu übergeben, eingeleitet worden.

Von dem Stammkapital sind übernommen worden:

Preußischer Staat	2500000	Mk.
Provinz	1000000	„
Landesversicherungsanstalt	1000000	„
Landesbank	500000	„
Provinzial-Feuerversicherungsanstalt . . .	300000	„
Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim" .	250000	„
Heimstätten-Aktien-Ges.	100000	„
Vereinigung für Familienwohl im Reg.-Bez. Düsseldorf	100000	„
Hütten- u. Walzwerkberufsgenossenschaft . .	100000	„
Städte (Cöln, Düsseldorf und alle anderen selbständigen Stadtkreise)	891000	„
Landkreisen, kreisangehörige Städte, Landgemeinden usw.	427000	„
Gemeinnützige Bauvereine	113000	„

Industrie und sonstige Gesellschafter . . .	136000 Mk.
Verbandskasse Rheinischer Bauvereine . .	150000 „
Rheinischer Verein	10000 „
Verband Rheinischer Baugenossenschaften .	3000 „

Die Verbandskasse Rheinischer Bauvereine hat eine Stammeinlage von 150000 Mk. übernommen, um daraus solchen Kreisen, Gemeinden usw., die nachträglich beitreten wollen, bezw. die bis zur Gründungsversammlung die erforderlichen Beschlüsse nicht herbeiführen konnten (Kreistag), den Beitritt zu ermöglichen. Über diesen Betrag ist in der Zwischenzeit größtenteils schon verfügt worden.

3. Märkische Heimstätte G. m. b. H. Berlin.

Das Unternehmen gehört ebenfalls zu den gemeinnützigen Wohnungsfürsorgegesellschaften nach Artikel 8 des Wohnungsgesetzes. In § 2 der Satzungen wird der Gesellschaftszweck wie folgt umschrieben:

„Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke und hat zum Gegenstand die Förderung des Wohnungswesens durch Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen für die minderbemittelte städtische und industrielle Bevölkerung der Provinz Brandenburg.

Im einzelnen übernimmt die Gesellschaft:

1. die Beteiligung an örtlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen und anderen Unternehmungen, die den Zwecken der Kleinwohnungsfürsorge dienen;
2. die Förderung der örtlichen Bauvereinigungen bei der Herstellung von Kleinwohnungen und anderen der Wohnungsfürsorge für die minderbemittelte Bevölkerung dienenden Baulichkeiten, sowie deren Verwertung durch Vermietung und Veräußerung unter möglichster Verhütung späterer gewinnsüchtiger Ausnutzung, gegebenenfalls soll die Herstellung und Verwertung solcher Baulichkeiten auch auf eigene Rechnung erfolgen;
3. die Beschaffung und Erschließung von Baugelände für Kleinwohnungszwecke, sowie dessen Veräußerung oder Vergebung zu Erbbaurecht — soweit dies nicht örtliche Bauvereinigungen übernehmen —;

4. die Bearbeitung und auf Wunsch die Überprüfung von Bau- und Siedlungsplänen, sowie in Gemeinschaft mit dem Groß-Berliner Verein für das Kleinwohnungswesen die Ausarbeitung zweckmäßiger Muster für den Kleinwohnungsbau und einheitlicher Maße und Formen für die Zubehörteile;
5. die Unterstützung von Einzelpersonen, die auf eigenem Gelände ein Kleinhaus zur eigenen Benutzung errichten wollen; von Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen und Stiftungen durch Vermittlung von Hypotheken und Zwischenkredit, bei letzteren beiden auch durch Herbeiführung der Staatsbürgschaft;
6. die Vermittlung gemeinsamer Bezüge von Baustoffen und Bauzubehörteilen und die Ausführung von Abschlüssen über deren Lieferung im großen; die Herstellung von Baustoffen und Bauzubehörteilen durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen;
7. Die Durchführung besonderer Maßnahmen der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.

Die Geschäfte der Gesellschaft sollen, unbeschadet ihrer Gemeinnützigkeit, nach kaufmännischen Grundsätzen geführt werden und eine ausreichende Verzinsung der Stammeinlagen erbringen. Die Verzinsung wird auf 5 v. H. beschränkt. Die Zuwendung von Vorteilen an die Gesellschafter über diese Verzinsung hinaus ist ausgeschlossen."

Am Tage der Gründung (28. 12. 1918) betrug das Geschäftskapital 6798000 Mk. Dasselbe hat jedoch inzwischen eine Erhöhung auf 12804000 Mk. erfahren, Staat, Provinz und Wohnungsverband Groß-Berlin sind mit je $3^1/_2$ Millionen Mk. an dem Unternehmen beteiligt. Wir finden unter den Gesellschaftern nur drei Industriefirmen, die zusammen 261000 Mk. gezeichnet haben. Diese geringe Beteiligung der Industrie erscheint bedauerlich. Auch die Kreise und die größeren Städte sind in der Gesellschaft nicht sehr stark vertreten. Bedeutsam ist, daß dem Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen und dem Berlin-Brandenburger Baugenossenschaftsverband ohne Rücksicht auf die Höhe ihrer Beteiligung die Entsendung eines Vertreters in den Aufsichtsrat zugestanden worden ist. Man kann diese Bestimmung nur als zweckmäßig begrüßen. Auch die Umschreibung des Gesellschaftszweckes scheint den tatsächlichen Verhältnissen am besten gerecht zu werden, es ist damit ein ersprießliches Zusammenarbeiten mit den örtlichen Organisationen

und eine allgemeine wirksame Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit gewährleistet.

Die Gesellschaft ist bereits in der Ausführung einiger Wohnungskolonien begriffen.

4. Landes-Siedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim", Dresden.

Die Gesellschaft bezweckt in erster Linie die Schaffung von Kleinsiedlungen halbländlichen Charakters und die Förderung des Kleinwohnungsbaues in den Stadtbezirken, die Errichtung von kleinbäuerlichen Siedlungen gehört ebenfalls zu ihren Aufgaben.

Der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit soll in der Arbeit der örtlichen Siedlungsorgane (Gemeinden, Bezirksverbänden, Siedlungsgesellschaften, gemeinnützigen Bauvereinen) liegen. Die Landessiedlungsgesellschaft hat vorläufig beschlossen, weder Land zu kaufen noch zu bauen. Sie ist Hilfsorgan der Siedlung und wird sich zunächst darin betätigen, daß sie nachstellige Hypotheken und Zwischenkredite zum Bau gewährt. Ihre Einrichtungen sollen nicht nur — wie anfangs geplant — Kriegsteilnehmern sondern allgemein dem Kleinwohnungsbau dienen.

Diese Stellungnahme ist in mehrfacher Beziehung bemerkenswert. Einmal ist es durchaus richtig, daß die Gesellschaft hinsichtlich der praktischen Durchführung des Siedlungswerkes den örtlichen Organisationen den Vorzug gibt, sie will aber auch dort, wo solche Organisationen nicht vorhanden sind oder wo sie versagen, nicht ersetzend eingreifen. Es darf angenommen werden, daß beabsichtigt ist, in diesen Fällen mit Hilfe der durch das Gesetz vom 5. Mai 1916 geschaffenen Landessiedlungsstelle, als welche die Kreishauptmannschaft Dresden bestellt ist, die Gemeinden oder Bezirksverbände zur Aufnahme der Siedlungstätigkeit zu bestimmen, soweit hierzu Veranlassung und Gelegenheit gegeben ist. Weiter ist hervorzuheben, daß die ursprüngliche Absicht, nur die Schaffung von „Kriegerheimstätten" zu erstreben, aufgegeben worden ist, das Unternehmen vielmehr allen weniger Bemittelten zugute kommen soll. Auch dieser Entschluß ist durchaus zu begrüßen. Es ist vom sozialen und ebenso vom allgemeinen politischen Standpunkte aus durchaus wünschenswert, daß die Unterscheidung zwischen Kriegern und Nichtkriegern nicht auch noch in unser sowieso schon stark zersplittertes Volksleben hineingetragen wird.

An der Gesellschaft sind u. a. beteiligt:

1. Der Staatsfiskus mit . . . . . 2000000 Mk.
2. Bezirksverbände mit . . . . . 630000 „
3. Städte mit . . . . . 487000 „

außerdem die Landesversicherungsanstalt, Orts- und Betriebskrankenkassen, gemeinnützige Bauvereinigungen und Siedlungsgesellschaften, Handels- und Industriefirmen, Einzelpersonen, der Verband der deutschen Bodenreformer und der Landesverein Heimatdank.

Neben dieser Gesellschaft besteht in Sachsen noch die

5. Heimstättengesellschaft im Königreich Sachsen m. b. H.

Diese Gesellschaft ist schon seit einigen Jahren tätig, sie richtet ihr Bestreben auf die Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen für minderbemittelte Personen. Sie hat bereits einige Siedlungen durchgeführt und mit einer Reihe Gemeinden Siedlungsabschlüsse getätigt. Das Geschäftskapital von 40000 Mk. ist inzwischen noch erheblich erhöht worden. Die Landessiedlungsgesellschaft steht jetzt mit der Heimstättengesellschaft in Unterhandlungen darüber, daß letztere überall da, wo örtliche Siedlungsunternehmen nicht vorhanden sind, die Durchführung von Siedlungsvorhaben im Auftrage der Landessiedlungs-Gesellschaft übernimmt, also gewissermaßen das ausführende Organ der letzteren wird.

6. Badischer Baubund, G. m. b. H., Karlsruhe.

Der Gesellschaftszweck ist laut § 2 der Satzung folgender:

Die Gesellschaft bezweckt die Förderung des Baues und der Einrichtung von Kleinwohnungen auf gemeinnütziger Grundlage, sowie die Unterstützung der bestehenden Bauvereinigungen in ihren gemeinsamen Angelegenheiten und Bestrebungen. Zu diesem Zwecke errichtet die Gesellschaft eine Bankabteilung, eine Siedlungsabteilung und eine Abteilung für Wohnungseinrichtungen, in denen sie insbesondere folgende Geschäfte betreibt:

I. In der Bankabteilung.

1. Vermittlung und ausnahmsweise Gewährung von hypothekarischen Darlehen für die dem Baubund angeschlossenen

Bauvereinigungen und für den unter II, 3 bezeichneten Personenkreis;

2. Annahme und Anlage von Geldern ihrer Mitglieder;
3. Gewährung von Kredit in laufender Rechnung und Wechselkredit an die dem Baubund angeschlossenen Bauvereinigungen;
4. Abwicklung von Geschäften der Bauvereinigungen mit ihren Gläubigern;
5. Unterbringung von Schuldverschreibungen der Bauvereinigungen;
6. Beschaffung von Betriebsmitteln durch Ausgabe von Schuldverschreibungen.

II. In der Siedlungsabteilung.

1. Vorbereitung der Gründung gemeinnütziger Bauvereinigungen;
2. Beratung und Unterstützung der gemeinnützigen Bauvereinigungen und anderer Bauherrn von Kleinwohnungen in allen Fragen des Kleinwohnungsbaues, insbesondere in der Beschaffung des für Siedlungen geeigneten Geländes, in der Aufstellung von Bebauungsplänen für Siedlungen und von Bauplänen für Kleinwohnungshäuser, sowie in der Wahl geeigneter Architekten;
3. Durchführung der erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen zur Ansiedlung von Minderbemittelten, insbesondere von Kriegsteilnehmern (Kriegerheimstätten) und kinderreichen Familien in Kleinhäusern mit Garten- oder Ackergrundstücken. Dabei wird der Baubund nach Möglichkeit mit der Planung und Bauausführung tüchtige Architekten betrauen und die ortsansässigen Bauhandwerker berücksichtigen;
4. Beschaffung von Baustoffen und Einrichtungsgegenständen für Siedlungen und Kleinwohnungen.

III. Abteilung für Wohnungseinrichtungen.

Beschaffung von guten und preiswerten Wohnungseinrichtungen gegen Barzahlung und bei ausreichender Sicherheit gegen Abzahlung.

Der Aufgabenkreis des Baubundes ist hiernach im großen und ganzen gleich demjenigen der „Westfälischen Heimstätte". Das Gesellschaftskapital ist allerdings erheblich niedriger, als bei letzterer Gesellschaft. Es ist gezeichnet von zahlreichen Gemeinden, Firmen, Vereinigungen und Einzelpersonen. Der badische Staat ist mit 100000 Mk. beteiligt. Die Gesellschaft steht schon mitten in der praktischen Arbeit, insbesondere hat sie auch die Möbelbeschaffung bereits tatkräftig in die Hand genommen.

7. Gemeinnützige Aktiengesellschaften für Angestellten-Heimstätten, Berlin.

Es handelt sich hier um eine ebenso bedeutsame, wie eigenartige Gründung. 27 Verbände von Privatangestellten haben sich zusammengetan, um eine Siedlungsgesellschaft für Angestellte zu errichten.

Nach dem Gesellschaftsvertrage, errichtet am 14. August 1918, ist

> „Ausschließlicher Zweck des Unternehmens die Beschaffung gesunder Wohnungen zu angemessenen Preisen für minderbemittelte Familien und Einzelpersonen, insbesondere den Kreis der nach dem Versicherungsgesetz für Angestellte versicherten Personen."

Das Grundkapital beträgt 2 Millionen Mark. Bis zum 5. Geschäftsjahre ist die Ausschüttung eines Gewinnanteils bis zu 5 v. H. zulässig, für später hat die Generalversammlung zu entscheiden, ob und in welchem Umfange jener Höchstanteil am Gewinn in Anbetracht der Gemeinnützigkeit des Unternehmens künftig herabgesetzt werden soll. Bei Auflösung der Gesellschaft werden den Aktionären ihre Einzahlungen bis zur geleisteten Höhe zurückgezahlt, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens ist für Zwecke der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge zu verwenden und fällt mit dieser Auflage an die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte.

Letztere Anstalt hat die Gesellschaft mit ihren erheblichen Mitteln wesentlich gefördert. Die Schwierigkeiten gemeinnütziger Gründungen bei Aufbringung der Organisationskosten und Verwaltungsausgaben für die Zeit, während der es ihnen an eigenen Ertragsquellen fehlt, fallen bei der Gesellschaft und den von ihr beabsichtigten Zweiggründungen dadurch fort, daß die Reichsversicherungsanstalt mit

Genehmigung des Reichskanzlers der Gesellschaft eine Million Mark zur Verfügung gestellt hat.

Die zu errichtenden Siedlungen können in Miete oder zum Verkauf gegeben werden. Eigentumserwerb soll an eine Anzahlung von 25% gebunden sein, die spekulative Ausnutzung der Heimstätten ist durch ein Wiederkaufsrecht oder in anderer geeigneter Weise auszuschließen.

Die Gesellschaft wird nicht selbst bauen, sondern dies zu gründenden Zweig- oder Tochtergesellschaften überlassen, in denen sie sich aber den maßgebenden Einfluß vorbehält. Solche Gesellschaften sind bisher errichtet in Stuttgart, München, Altona und Stettin, für Groß-Berlin, Groß-Dresden, für Thüringen (Sitz Gotha), in Breslau, Cottbus, Freiburg i. B., Münster i. W., für Siemensstadt, in Magdeburg und Rinteln a. W. Auch mit bereits bestehenden sonstigen Siedlungsunternehmungen will die Gesellschaft zur Erreichung ihres Zweckes zusammenarbeiten und sich an ihnen mit Kapital beteiligen. Mehrere Tochtergesellschaften, z. B. in Stuttgart, München, Altona, Stettin haben bereits Siedlungsgelände erworben und mit der Bautätigkeit begonnen.

8. Sonstige Siedlungsgesellschaften.

Es ist zu nennen die Hessische gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. „Heimatdank" zu Darmstadt, deren Tätigkeitsgebiet das frühere Großherzogtum Hessen umfaßt. Die Gesellschaft beschränkt sich auf die Förderung der Einrichtung von halbländlichen Kleinsiedlungen für industrielle und gewerbliche Arbeiter. Das Gesellschaftskapital, gezeichnet von Kommunalverbänden, Städten, Gemeinden, sonstigen Korporationen, Genossenschaften, Industriellen und Privatpersonen beträgt vorläufig rund 350000 Mk., wird indessen bald eine wesentliche Erhöhung erfahren. Die Gesellschaft wird mit den vorhandenen örtlichen Bauvereinen Hand in Hand arbeiten und sie nach Möglichkeit finanziell und in anderer Weise unterstützen. Nur da, wo örtliche Organisationen nicht bestehen und auch nicht errichtet werden können, wird sie selbst bauen.

Für die Provinz Hessen-Nassau sind zwei Siedlungsgesellschaften in der Bildung begriffen: Die Hessische Siedlungsgesellschaft m. b. H. zu Cassel und die Nassauische Siedlungsgesellschaft m. b. H. zu Wiesbaden. Die erstere Gesellschaft besitzt ein Geschäftskapital

von 250000 Mk. Ihre Tätigkeit will sie nach der Satzung auch auf das ehemalige Großherzogtum Hessen ausdehnen, obwohl für letztere schon die vorbezeichnete Gesellschaft besteht und ihr aus diesem Lande kein einziger Gesellschafter angehört. Über die Nassauische Siedlungsgesellschaft ist Näheres bisher nicht in Erfahrung zu bringen.

Für die Provinz Ostpreußen ist inzwischen ebenfalls eine Wohnungsfürsorgegesellschaft auf Grund des Art. 8 des Wohn.-Ges. errichtet worden, nämlich die „Ostpreußische Heimstätte" zu Königsberg.

Es sei noch des Vereins-„Arbeiterheim" in Bielefeld gedacht, der zwar keine eigentliche Siedlungsgesellschaft ist, sich aber um die Förderung der Rentengutssiedlung große Verdienste erworben hat. Seinen Bemühungen ist es zu verdanken, daß in Preußen das Rentengut überhaupt in den Dienst der Kleinsiedlung gestellt worden ist.

Der „Coburger Kriegerdank" e. G. m. b. H. zu Coburg ist eine Gemeinnützige Landessiedlungs-Genossenschaft für das ehemalige Herzogtum Coburg und bezweckt die Förderung der Ansiedlung von Kriegsverletzten, Kriegern und Kriegerfamilien auf dem Lande. Die Satzung wurde am 6. Juli 1918 errichtet. Über die Höhe des Geschäftskapitals der Genossenschaft ist nichts bekannt.

VII. Abschnitt.

Ergebnis der ländlichen Siedlungstätigkeit in Preußen.

Über die Ergebnisse der ländlichen Siedlungstätigkeit in Preußen, soweit es sich um die Schaffung von Rentengütern unter Vermittlung

Provinz	Angahl der Grundstücke die ganz od. teilweise zu Rentengütern verwendet worden sind	Flächeninhalt in Hektar: a der ganzen Grundstücke	Flächeninhalt in Hektar: b der aufgeteilten Ländereien	Zahl der ausgelegten Rentengüter: a unter 2½ ha	b über 2½ bis 5 ha	c über 5 bis 10 ha	d über 10 bis 25 ha	e Rest- usw. Güter über 25 ha	f Zusammen a bis e	Rest der nach Spalte 3 angebotenen Fläche ha	Taxwert der Rentengüter ℳ
1.	2.	3.		4.						5.	6.
Ostpreußen	402	71 596	46 380	671	482	1074	1157	318	3 702	28 044	3963974
Westpreußen	299	72 766	39 396	245	532	1175	1147	292	3 391	33 468	2656850
Brandenburg	261	27 271	8 828	576	123	189	270	56	1 214	18 753	1834340
Pommern	397	125 858	84 647	383	280	818	2690	560	4 731	41 736	10902262
Posen	407	38 541	17 984	966	272	521	518	152	2 429	20 566	1904312
Schlesien	235	33 048	10 599	496	522	428	187	63	1 696	22 633	1523997
Sachsen	1657	9 373	4 197	423	99	92	51	28	693	5 176	1235950
Schleswig-Holstein	1569	46 386	21 500	410	92	212	427	316	1 457	24 225	3505707
Hannover	1200	9 340	5 345	539	93	191	179	21	1 023	4 641	972814
Westfalen	2744	16 124	5 074	1058	359	182	77	27	1 703	11 089	1387777
Hessen-Nassau	15	1 366	392	86	13	4	11	5	119	974	66454
Rheinprovinz	15	21	12	31	1	—	—	—	32	8	19740
Hohenzollern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	9201	451 690	244 354	5884	2868	4886	6714	1838	22 190	211 313	29974182

der Generalkommissionen handelt, liegen Angaben nur bis Ende 1915 vor. Da während der Kriegszeit nur in geringem Umfange gesiedelt werden konnte, so dürften die Zahlen von Ende 1915 jetzt nur um ein weniges übertroffen werden. In nachfolgender Tabelle sind die Zahlen wiedergegeben:[1])

[1]) Entnommen aus „Statistische Nachweisungen aus dem Gebiete der landwirtschaftlichen Verwaltung von Preußen", Jahrgang 1915. S. 220/221.

Kaufpreis der Rentengüter in		Aus dem Verkaufe sind aufgekommen					Betrag der besonderen Baudarlehen in Rentenbriefen	Betrag der Rentenbankrenten für die Rentenbriefe zusammen (Spalte 8b und 9)
		a	b	c	d	e		
Rente	Kapital	Anzahlungen	Rentenbriefe	Privatrenten	Domänen Amortisationsrenten	Hypotheken		
ℳ	ℳ	ℳ	ℳ	ℳ		ℳ	ℳ	ℳ
7.		8.					9.	10.
238 142	11 951 256	5 976 258	28 160 881	90 508		5 715 022	6 711 176	1 434 449
900 213	6 028 431	3 938 434	18 412 232	64 449		2 142 382	1 841 432	819 918
698 276	2 900 672	2 845 213	12 392 911	76 329		160 330	318 692	511 224
216 762	16 170 750	16 169 750	73 917 683	253 204		269 115	1 245 611	3 033 140
581 128	5 058 158	2 710 683	13 480 644	33 564		2 556 165	672 981	571 779
390 954	3 880 579	2 673 549	10 151 243	2 061		1 168 091	728 327	1 133 265
369 433	3 630 963	1 624 516	7 782 123	10 354		1 277 086	1 128 313	380 786
871 749	11 906 232	4 621 268	21 65 9901	2 916		1 975 565	4 148 208	1 083 197
204 207	1 701 740	698 790	4 202 703	32 546		620 597	2 740 909	305 077
577 672	6 222 898	3 279 694	8 008 430	17 061		443 530	1 762 363	405 829
25 582	55 908	13 253	401 074	10 612		6 000	11 000	16 483
6 203	77 898	20 991	144 595	494		10 810	36 120	7 229
—	—	—	—	—		—	—	—
080 322	69 585 485	44 572 399	198 714 420	594 098		16 344 693	21 345 132	9 702 376

Es wurden danach bis Ende 1915 geschaffen 22190 Rentengüter. Von diesen sind 18207 Neugründungen und 3983 Zukäufe.

Die aufgeteilten Ländereien in der Gesamtgröße von 244354 ha verteilen sich auf:

Hofraum und Garten	3494 ha
Acker	173165 „
Wiese und Hütung	43148 „
Holzung	15108 „
Wege, Gewässer, Urland	9439 „
Sa.	244354 ha.

Außerdem hat die Ostpreußische Landgesellschaft noch eine Anzahl Rentengüter ohne Vermittlung der Generalkommission errichtet.

Man wird nicht sagen können, daß das bisher Erzielte gegenüber der Aufgabe, die im Siedlungswesen zu erfüllen ist, besonders hervorragend ist.

Hinsichtlich der Größe der besiedelten Fläche steht die Provinz Pommern weit obenan, ihr folgen in größerem Abstande West- und Ostpreußen, alsdann Schleswig-Holstein, Posen und Schlesien, auch Brandenburg ist noch von Bedeutung. Die übrigen Provinzen bleiben weit zurück, in Hessen-Nassau und insbesondere in der Rheinprovinz sinkt die Siedlungstätigkeit bis zur Bedeutungslosigkeit herab.

Die größte Zahl der Rentengüter hat eine Größe von 10—25 ha (6714), eine solche von 5—10 ha haben 4886 Stellen, während die als Arbeiterstellen anzusprechenden Rentengüter unter $2^1/_2$ ha 5884 und über $2^1/_2$—5 ha 2868 betragen. Die Zahl der kleinbäuerlichen Stellen übertrifft also die der Arbeiterstellen um ein erhebliches (mehr etwa 3000 kleinbäuerliche Stellen).

Außer diesen 22190 Rentengütern hat die Ansiedlungskommission für Westpreußen und Posen bis Ende 1917 noch 21749 Ansiedlerstellen geschaffen, also nahezu soviel allein, wie in den Bezirken sämtlicher Generalkommissionen zusammen begründet wurden. Auch hier überwiegen die kleinbäuerlichen Stellen von 5 bis 50 ha bedeutend die Arbeiterstellen. Man wird diese Art der Besiedlung als wirtschaftlich gesund bezeichnen müssen.

VIII. Abschnitt.

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse der Siedlungstätigkeit und Ausblicke für die Zukunft.

1. Allgemeines.

Überblickt man hiernach die bisherige Tätigkeit auf dem Gebiete des Siedlungswesens, so ist folgendes festzustellen:

1. Die Bestrebungen der inneren Kolonisation, einschl. des städtischen Kleinsiedlungswesens, sind noch ziemlich jungen Datums;
2. die praktischen Ergebnisse sind gegenüber der Größe der Aufgabe bisher ziemlich bescheiden zu nennen, die größten Erfolge haben die örtlichen Siedlungsunternehmungen (Gesellschaften und Genossenschaften) erzielt;
3. eine durchgreifende Organisation des Siedlungswesens hat erst in allerjüngster Zeit eingesetzt, wobei die Absicht der Schaffung von Kleinsiedlungen ländlichen und halbländlichen Charakters überwiegt, während die Schaffung von Bauernstellen in der Hauptsache auf den Schultern der älteren Siedlungsgesellschaften beruht, deren bisherige Arbeitsmethoden für ein umfassendes Siedlungswerk nicht ausreichen;
4. die Kultivierung von Ödländereien oder anderen für die landwirtschaftliche Bearbeitung geeigneten Flächen ist bisher nur in geringem Umfange erfolgt;
5. die Besitzbefestigung hat bisher sehr geringe Fortschritte gemacht und bedarf des weiteren Ausbaues;
6. ausreichende Untersuchungen über Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des bisherigen Siedlungsverfahrens fehlen;
7. eine Abgrenzung zwischen halbländlicher und ländlicher Kleinsiedlung, und der bäuerlichen Siedlung ist in organisatorischer Beziehung nicht gemacht worden, eine solche Trennung ist auch nicht durchführbar und nicht notwendig;
8. durch das Gesetz vom 10. August 1904 ist die Ansiedlung sehr erschwert.

2. Aufgaben der Zukunft.

Aus diesen Schlußfolgerungen lassen sich die weiteren Aufgaben auf dem Gebiete der Siedlungstätigkeit ableiten. Es kommt hierbei insbesondere folgendes in Betracht:

1. Die fortschreitende Industrialisierung Deutschlands hat es mit sich gebracht, daß die innere Kolonisation sich nicht in wünschenswertem Maße entwickeln konnte. Denn es genügt nicht, daß Land und Geldmittel zur Verfügung stehen, sondern es müssen vor allen Dingen die Menschen vorhanden sein, die angesiedelt sein wollen. Diese Menschen müssen über ein gewisses Eigenkapital verfügen und die nötigen Kenntnisse für den landwirtschaftlichen Betrieb besitzen.

Selbst wenn Deutschland in absehbarer Zeit wieder zu einer ähnlichen gewerblichen Blüte gelangen sollte, wie vor dem Kriege, muß eine energische innere Kolonisation einsetzen und zwar nicht nur in Arbeiter- sondern auch in Bauernstellen. Wäre in Deutschland eine gesunde innere Kolonisation im Kriege vorhanden gewesen, so wären wir zweifellos nicht in eine so katastrophale Nahrungsmittelnot geraten und wir hätten nicht wohl dieser wegen den Kampf aufgeben und einen schmählichen Frieden eingehen müssen. Es muß unter allen Umständen dafür gesorgt werden, daß

a) der landwirtschaftlich nutzbare Boden nach Möglichkeit vermehrt,
b) die Bearbeitung des Bodens, der landwirtschaftliche Betrieb, in gesunder Weise organisiert,
c) die Ansiedlung von den ihr durch das Gesetz vom 10. August 1904 auferlegten Lasten (insbesondere Vorausleistungen für Kirchen und Schulzwecke) befreit wird.

Der vornehmste Träger unseres wirtschaftlichen Lebens muß in Zukunft die Landwirtschaft sein, ihre Ausbreitung und Lebensfähigkeit ist nach Möglichkeit zu fördern.

Voraussichtlich wird diesem Grundsatze die Entwicklung der Verhältnisse in den nächsten Jahren entgegenkommen.

Denn es ist kaum anzunehmen, daß das gewerbliche Leben in Deutschland in absehbarer Zeit wieder die Höhe, wie vor dem Kriege, erreicht. Die Folge davon wird sein, daß eine große Zahl der bisherigen industriellen Arbeitskräfte keine Beschäftigung mehr in der Industrie findet und infolgedessen gezwungen ist, eine andere Erwerbsgelegenheit zu ergreifen.

2. Aber damit, daß schließlich die Menschen, die landwirtschaftliche Arbeiten verrichten könnten, vorhanden sind, ist

es auch nicht getan. Vielmehr müssen sie diese Arbeit erlernen, ebensogut wie ein Qualitätsarbeiter in der Industrie eine mehrjährige Lehrzeit durchmachen muß, zweitens müssen sie über ein gewisses Kapital verfügen.

Zur Erfüllung der ersteren Forderung bedarf es der ausgiebigen und praktischen Erweiterung bezw. Ergänzung der bestehenden Einrichtungen (Landwirtschaftsschulen pp.) und der Schaffung von Siedlerschulen. Der Besuch dieser Schulen müßte unentgeltlich sein.

3. Schwieriger ist die zweite Frage.

Zur Übernahme einer ländlichen Klein-(Arbeiter-)siedlung ist ein Kapital von 1000—1500 Mk., einer bäuerlichen Siedlung von 10—15 000 Mk. erforderlich. Beide Siedlungsformen müssen gefördert werden. Bei der bäuerlichen Siedlung handelt es sich nicht nur um Aufbringung einer Anzahlung auf den Kaufpreis der Siedlung sondern auch um Mittel zur Anschaffung des nötigen Inventars und von Vieh. Die bäuerlichen Siedler werden sich in der Regel aus den ländlichen Kleinsiedlern oder aus Bauernsöhnen rekrutieren, es wird also gewissermaßen ein Aufstieg dieser Personen stattfinden, der gleichzeitig für eine zweckmäßige Bewirtschaftung des überlassenen Siedlungslandes bürgt.

Wenn der Eigenbesitz der vorbezeichneten Summen immer verlangt wird, so dürfte es zwar an Erwerbern von Kleinsiedlungen in absehbarer Zeit nicht mangeln, die Zahl der für Bauernstellen in Betracht kommenden Siedler dürfte aber nur beschränkt bleiben und nicht ausreichen, um eine großzügige Siedlung durchzuführen. Denn in großzügiger Weise muß das Siedlungswerk künftig in Angriff genommen werden, andernfalls ist eine wirksame Durchsetzung Deutschlands mit kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Betrieben und eine starke Steigerung der landwirtschaftlichen Erzeugung nicht zu erwarten, vielmehr wird die Siedlungstätigkeit über das bisherige Tempo nicht erheblich hinauskommen. Um das zu erreichen, wären mithin Maßnahmen notwendig, welche die Aufbringung jener Geldmittel erleichtern.

4. Zu diesem Zwecke käme folgendes in Betracht:

a) Es sind Staatsmittel bereitzustellen, aus welchen den Siedlern zur Aufbringung der Anzahlung auf die von ihnen zu übernehmende Stelle Vorschüsse gegen Zins

und starke Tilgung gegeben werden. In der Regel sollen diese Vorschüsse aber nur einen Teil der Anzahlung decken, während das übrige von dem Siedler selbst aufzubringen ist. Die Höhe des Vorschusses ist in jedem Falle nach Lage der Verhältnisse festzusetzen. Unter Umständen käme auch in Betracht die Gewähr eines Vorschusses in voller Höhe der Anzahlung, doch müßte dies immer ein Ausnahmefall bleiben. Bei Auswahl dieser Siedler wäre strenge Prüfung zu halten, einmal in der Richtung, ob sie tatsächlich außer Stande sind, eine Anzahlung von 10% zu leisten, dann ob sie in ihrer Persönlichkeit Bürgschaft für eine sorgfältige Verwaltung der ihnen anvertrauten Stelle bieten und endlich, ob sie die zu deren sachgemäßen Bewirtschaftung erforderlichen Kenntnisse besitzen.

Die Übertragung von Stellen an Siedler ohne Anzahlung ist übrigens nicht neu, vielmehr schon bisher hier und da geschehen. So berichtet der Landrat von Fallingbostel, daß in seinem Kreise mehrfach Kleinsiedlerstellen ohne Anzahlung abgegeben wurden und daß man damit durchweg gute Erfahrungen gemacht hat.

b) Von bevölkerungspolitischer Tragweite wäre es, wenn bei der Ansiedlung die kinderreichen Familien besonders bedacht würden. Auch ihnen sollte man erforderlichenfalls die Stellen ohne Anzahlung überlassen und ihnen außerdem Zahlungserleichterungen, abgestuft nach der Kinderzahl, gewähren, so zwar, daß beim Vorhandensein einer größeren Kinderzahl (5—6) nicht mehr als die Hälfte des üblichen Zinses zu zahlen wäre.

Gerade unter den landwirtschaftlichen Arbeiterfamilien gibt es sehr viele, die eine größere Kinderzahl haben, die aber auch gerade dieserhalb nicht in der Lage waren, Ersparnisse in solchem Umfange zu machen, daß sie eine bäuerliche Stelle durch Leistung einer 10%igen Anzahlung erwerben könnten. Wenn ihnen in der bezeichneten Weise geholfen würde, so dürfte eine große Zahl Bauernstellen alsbald vertrauenswürdige und sachkundige Besitzer finden.

c) Selbstverständlich wären die erforderlichen Sicherungen grundbuchlich festzulegen. Sie würden bestehen einmal

in einem Rückkaufsrecht des Staates oder der betr. Siedlungsgesellschaft, ferner in dem Rechte dieser beiden, die Bauern- oder Kleinsiedlerstelle zurückzunehmen, wenn sie nicht ordnungsmäßig in Stand gehalten und sachgemäß bewirtschaftet werden.

5. Das Siedlungswesen ist ferner auf erweiterter Grundlage in großzügiger Weise zu organisieren:

a) das Siedlungswesen zerfällt in drei Hauptgruppen, nämlich:

1. Ansiedlung gewerblicher Arbeiter mit einem bis zu $^1/_2$ Morgen großen Stück Land.

Diese Siedlung ist nur da möglich, wo gewerbliche Betriebe ausreichende Verdienstmöglichkeiten bieten.

2. Ansiedlung ländlicher Arbeiter mit einigen Morgen Land.

3. Bäuerliche Siedlung, die den selbständigen Bauernstand vermehrt.

Soweit die Bildung von Kleinsiedlerstellen in Betracht kommt, ist bereits eine bedeutende Organisation vorhanden. Es erscheint aber notwendig, die Erfahrungen dieser Organisationen an einer Stelle zu sammeln und alljährlich eine Übersicht über die von ihnen im Laufe des letzten Jahres erzielten Fortschritte zu veröffentlichen, und zwar nicht nur hinsichtlich der Zahl der neu errichteten Stellen, sondern auch in Bezug auf den Umfang der landwirtschaftlichen Erzeugung. Auch die bäuerliche Siedlung wäre hier einzubeziehen.

b) Die Organisation der kleinbäuerlichen Siedlung und der Besitzbefestigung bedarf noch des weiteren Ausbaues. Die Tätigkeit der diesen Zwecken dienenden Siedlungsgesellschaften ist planmäßig weiter zu fördern. Soweit solche Gesellschaften fehlen, sind sie noch zu errichten unter Beteiligung des Staates, der Provinzen, Kreise, Städte usw. Jede bürokratische Handhabung der Geschäftsführung ist auszuschließen. Auch die Errichtung privater Gesellschaften ist zu fördern, soweit sie sich einer Aufsicht des Staates in der Richtung

unterwerfen, daß durch ihre Tätigkeit das Allgemeinwohl gefördert wird.

c) Örtliche Stellen, insbesondere die Kreisverwaltungen, sind bei der Siedlungstätigkeit heranzuziehen. Ihnen liegt insbesondere ob, für Siedlungsland zu sorgen, unter den Siedlungslustigen die Auswahl zu treffen, die sachgemäße Bewirtschaftung der Siedlerstellen zu überwachen.

d) Endlich hat eine starke und geschickte Propaganda für das Siedlungswesen einzusetzen, die die Vorteile des Lebens auf dem Lande hervorheben müßte.

Diese Propaganda wäre in systematischer Weise durchzuführen und zwar nicht nur in der Fachpresse, die vom großen Publikum nicht gelesen wird, sondern in den Tageszeitungen. Die Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen sind insbesondere auf die Ansiedlungsmöglichkeit mit Hilfe der Abfindung hinzuweisen.

e) Aber auch die erforderlichen Organisatoren sind heranzubilden. Die Zahl dieser Persönlichkeiten ist bisher ziemlich gering und doch müssen sowohl die in der Zentralstelle tätigen Kräfte als auch die Leiter der Siedlungsgesellschaften hervorragend befähigte Persönlichkeiten sein. Sie bedürfen großer wirtschaftlicher, sozialpolitischer und siedlungstechnischer Kenntnisse, sie müssen rednerisch befähigt und im schriftlichen Ausdruck gewandt sein, Organisationstalent und Umsicht besitzen.

Die Universitäten oder technischen Hochschulen sind zu veranlassen, Lehrfächer für diese Zweige wirtschaftlicher Betätigung einzurichten und zwar in einem systematisch zu ordnenden Lehrgange mit hervorragenden Kräften als Lehrer, nicht etwa nur durch Einrichtung sog. Kurse, wie sie letzthin mehrfach abgehalten worden sind, die zwar auch viel nützliche Kenntnisse zu ermitteln vermögen, aber keine ausreichende fachliche Durchbildung erzielen können.

IX. Abschnitt.

Beschaffung von Siedlungsland und allgemeine Erfahrungen.

1. Beschaffung von Siedlungsland.

Innerhalb der Reichsgrenzen ist Siedlungsland nur in beschränktem Umfange vorhanden. In Süd- und Mitteldeutschland ist schon jetzt eine starke Parzellierung des Grund und Bodens festzustellen. Allerdings gibt es auch hier noch zahlreiche ländliche Großbetriebe, sowie erheblichen Landbesitz von Staat, Kirche und sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Inwieweit aber eine Ansiedlung von Kleinbauern und Arbeitern möglich ist, bedarf noch sehr der genauesten Untersuchung durch Sachverständige. In Rheinland und Westfalen liegen die Verhältnisse ähnlich, es ist aber darauf hinzuweisen, daß am Niederrhein weite Wiesen- und Moorflächen für Siedlungszwecke nutzbar gemacht werden können.

Die Provinz Hannover kann noch sehr viel Siedlungsland stellen. Hier gibt es namentlich ungeheure Flächen Heide, Moor und Ödland, das kultiviert und der Siedlung erschlossen werden kann. Man schätzt die in Betracht kommende Gesamtfläche in der Provinz auf 800 000 ha. Landrat Rottberg teilt z. B. mit, daß allein der Kreis Fallingbostel bei einer Größe von 400 000 Morgen noch heute etwa 100 000 Morgen Ödland besitzt und wie es gelungen ist, große Teile dieser Fläche dank unserer modernen Kraftgeräte in kürzester Zeit in vollwertiges Kulturland zu verwandeln. Kulturwürdiges Ödland gibt es indessen in fast allen Teilen Deutschlands.

Die größte Gelegenheit zur Siedlung bieten die östlichen Provinzen, in denen auch bisher bereits der Schwerpunkt der ländlichen Siedlung gelegen hat. Hier ist der Großgrundbesitz am stärksten vertreten, dessen Land zum Teil für Siedlungszwecke bereitgestellt werden kann.

Neben den hiernach verfügbaren Flächen kommt der Besitz der sog. toten Hand in Betracht, also Domänen, Kirchen- und Schulland, Klostergüter usw.

Endlich muß dafür gesorgt werden, daß Land, welches den Besitzer wechselt, in die öffentliche Hand kommt, sofern die Nachbesitzer nicht direkte Leibeserben auf- oder absteigender Linie sind. Es muß ein öffentliches Ankaufsrecht gesetzlich festgelegt und dabei gleichzeitig hinsichtlich der Höhe des Ankaufpreises Bestimmung

getroffen werden, dergestalt, daß nicht Spekulationspreise zu zahlen sind, sondern das Land nach seinem natürlichen Ertragswerte in regelrechten Zeiten bewertet wird. Hier hätte die Tätigkeit der Kreise einzusetzen, die wohl über die Vorgänge in dieser Beziehung laufend unterrichtet sind.

Nicht zu umgehen ist ein sachgemäßer Ausbau des Enteignungsrechtes. Die öffentliche Gewalt muß in der Lage sein, in geeigneten Fällen zur zwangsweisen Wegnahme von Siedlungsland schreiten zu können. Voraussetzung hierfür ist selbstverständlich, daß hierunter nicht gutbewirtschafteter Landbesitz leidet und ein sorgfältig aufgebauter und wirtschaftlich rationell organisierter Wirtschaftsbetrieb nicht geschädigt bezw. in seiner Produktionskraft beeinträchtigt wird. Der Enteignung dürfte also, abgesehen von Teilstücken aus dem Großgrundbesitz, nur solcher Landbesitz verfallen, der notorisch schlecht bewirtschaftet oder dem nicht die erforderliche Sorgfalt bei der Bewirtschaftung zugewendet wird, wie dies hier und da bei den Vorwerken großer Güter der Fall zu sein pflegt.

Diejenigen Besitzer, in deren Eigentum sich aufgekaufte, früher selbständige Bauern-, Handwerker- und Arbeiterstellen befinden, sollten gehalten sein, diese Stellen zur Neubesiedlung wieder zur Verfügung zu stellen. Dadurch würden z. B. — wie die Siedlungsgesellschaft „Freie Scholle" angibt — in der Provinz Brandenburg in kurzer Zeit Tausende neuer ländlicher Ansiedlungen geschaffen werden können, ohne daß der Aufbau neuer Gehöfte Schwierigkeiten und Verzögerungen verursachen würde, da meist ältere Gehöfte für die erstmalige Einrichtung in der überwiegenden Zahl der Fälle vorhanden sein dürften.

Die Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland vom 29. Januar 1919 entspricht im großen und ganzen nicht nur diesen Wünschen, sondern geht über dieselben noch erheblich hinaus. Die Verordnung ist inzwischen ersetzt durch das von der Nationalversammlung angenommene Siedlungsgesetz, welches im Anhang behandelt wird.

Eine planlose Zerschlagung der großen Güter liegt jedenfalls nicht im Gesamtinteresse der Bevölkerung, vielmehr ist bei Auswahl der aufzuteilenden Grundstücke mit größter Vorsicht vorzugehen, damit nicht die gesamte landwirtschaftliche Produktion, die durch die Besiedlung ja gehoben werden soll, benachteiligt wird.

Die Verteilung des Grund und Bodens nach Kulturart war im Deutschen Reiche im Jahre 1900 folgende:

Es entfielen von 100 ha Fläche auf

Äcker und Gärten	48,6	ha
Weinberge	0,2	„
Wiesen	11,—	„
Weiden usw.	5,—	„
Forsten und Holzungen	25,9	„
Haus- und Hofraum, Öd- und Unland, Wege, Gewässer usw.	9,3	„
Sa.	100,—	ha.

Das Deutsche Reich umfaßte in seinen bisherigen Grenzen ohne Elsaß-Lothringen, aber unter Einschluß der sonst abzutretenden Gebiete, 526 335,80 qkm Land oder 52 633 580 ha. Nahezu die Hälfte hiervon entfällt auf Äcker und Gärten, etwa $^1/_6$ auf Wiesen und Weiden, $^1/_4$ auf Forsten und Holzungen. Es sollte hiernach angenommen werden können, daß der zur Verfügung stehende landwirtschaftlich nutzbare Boden die Bevölkerung mit Getreide, Kartoffeln und Fleisch ausreichend zu versorgen vermag und daß es nur darauf ankommt, die landwirtschaftliche Produktion in erfolgreicher Weise zu organisieren. Ob im übrigen nicht noch ein Teil der mit Forsten und Holzungen bedeckten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte, da wir anscheinend sehr reichlich mit jener Kulturart bedacht sind und viele der vorhandenen Gehölze kaum einen wirtschaftlichen Nutzen haben, dürfte der weiteren Prüfung der Sachverständigen vorzubehalten sein. Wenn die Forsten pp. z. B. auf 20% der Gesamtfläche herabgedrückt würden, so ergäbe das eine Fläche von mehr als 2 Millionen Hektare, die wenigstens zum Teil wohl landwirtschaftlich kultiviert werden könnte. Ob diese Anregung durchführbar ist, muß aber — wie bemerkt — der Beurteilung der Sachkundigen überlassen bleiben.

2. Erfahrungen.

Was die Erfahrungen des Verfassers im Siedlungswesen anbelangt, so ist vorauszuschicken, daß sie sich auf die Kleinsiedlungen beschränken. Es muß gesagt werden, daß die dankbarste Aufgabe der Wohnungsreform die Schaffung von Eigenheimstätten mit Garten ist. Es hängt dies einmal zusammen mit den wirtschaftlichen Vorteilen, die ein gut bearbeiteter und kultivierter Garten bietet. Dann aber kommen auch soziale und ethische Werte zur Geltung. Der Besitzer eines kleinen Heimes fühlt sich innerhalb seines Bereiches als freier Mensch.

Dieses Gefühl stärkt das Selbstbewußtsein und hebt das Familienleben, kommt also der wichtigsten sozialen Einrichtung, eben der Familie, im besonderen Maße zugute. Auch die Stellung des Besitzers einer solchen Heimstätte im bürgerlichen Leben ist eine angesehenere als diejenige eines Mannes, der nur zur Miete wohnt. Insbesondere kommt diese gehobene Stellung in kleineren Städten und Gemeinden zur Geltung, wo die gesellschaftlichen Unterschiede an sich schon nicht so scharf ausgeprägt sind, wie in der Stadt. Da gilt auch der Arbeiter vollkommen gleichberechtigt mit dem Bürger, wie denn überhaupt die Unterscheidung zwischen Bürger und Arbeiter im allgemeinen ein durchaus unberechtigtes Element darstellt. Wir sind alle Bürger eines Staates, d. h. Angehörige einer nationalen Gemeinschaft, und die Zersplitterung unseres Volkslebens, die hier und da bestehende tiefgehende Gegensätzlichkeit in der Einwohnerschaft wäre wohl viel geringer, wenn derartige unangebrachte Unterscheidungen, denen überdies eine gewisse Überheblichkeit anhaftet, unterblieben wären. In der Kleinstadt und auf dem Dorfe besteht diese Unterscheidung, wie bemerkt, in erheblich schwächeren Linien als in der Stadt. Zwischen dem selbständigen Gewerbetreibenden und dem eine eigene Heimstätte besitzenden Arbeiter besteht ein sozialer Unterschied in der Regel kaum.

Die Kleinsiedler ringen dem Boden sein Bestes ab. Dazu bedarf es vieler Arbeit und Mühe, aber in der Regel winkt hierfür ein schöner Lohn. Selbst auf magerem Boden vermag eine tüchtige Siedlerfamilie ergiebige Kulturen zu erzielen. Und wieviel brachliegendes Land kann durch den Fleiß der Siedler nutzbringend für die Allgemeinheit hergerichtet werden. Man sehe sich nur draußen um, und man wird sich bald davon überzeugen, was bei intensiver Bearbeitung des Bodens diesem an reicher Frucht abgewonnen werden kann. Land, das vor kurzer Zeit noch gänzlich unbearbeitet war und für landwirtschaftliche Zwecke ungeeignet erschien, ist sozusagen aus nichts üppig bepflanztes Gartenland geworden. Reiche Frucht tragende Obstbäume, stark behangene Beerensträucher, dicht bewachsene Beete mit Gemüse und Kartoffeln, ja selbst gut bestellte Getreidefelder lassen nicht ahnen, daß dieses Land ehemals völlig nutzlos dalag.

Hier bietet sich ein greifbarer großer wirtschaftlicher Gewinn für die Allgemeinheit. Und wie sind die Siedler stolz auf ihre Erfolge, mit welcher Sorgfalt und Liebe hegen und pflegen sie Garten und Feld. Gar häufig haben sie sich mit eigner Hand in ihrem Garten eine primitive Wohnstätte geschaffen. Kleine niedrige Häuschen mit 2—3 Räumen, die ihnen so lange als „Sommer-

wohnung" dienen, bis es die Verhältnisse gestatten, ein massives, regelrechtes Haus zu bauen. Bis dahin haben sie eine Wohnung in der nahen Stadt oder im nahen Dorfe, die aber — wie bemerkt — im Sommer kaum benutzt wird. Derartige Siedlerkolonien beherbergen glückliche und zufriedene Menschen, hier vollzieht sich ein stilles Leben in inniger Vereinigung mit der Natur. Ethische und sittliche, wirtschaftliche und gesundheitliche Momente klingen hier in schöner Harmonie zusammen.

Die Besitzer der Kleinsiedlungen hängen mit Leib und Seele an ihrem Eigentum. Die Fälle, in denen ein Besitzwechsel ohne zwingenden Grund vorgenommen wird, sind verschwindend gering. Die Heimstätten befinden sich, abgesehen von wenigen Ausnahmen, in durchaus gutem Zustande. Frau und Kinder sind es namentlich, die in dieser Richtung mit Eifer tätig sind, während der Mann in seinen Freistunden sich an der Bearbeitung des Gartens beteiligt und die in Haus und Hof notwendigen Verbesserungen möglichst selbst ausführt.

Ihren Zahlungsverpflichtungen kommen die Besitzer der Heimstätten durchaus pünktlich nach. Höchst selten sind die Fälle, in denen dies nicht zutrifft. Die Aufwendungen für die Heimstätten sind kaum höher als wie die Miete für eine einigermaßen ausreichende Mietwohnung. Dabei ist besonders zu beachten, daß in dem kleinen Eigenhaus die der Familie zur Verfügung stehende nutzbare Wohnfläche, bei gleicher Ausgabe für die Wohnung, erheblich größer ist als in der Mietwohnung. Wohnungshygiene und Wohnungskultur fließen hier zusammen zu einem Begriff, denn es kommt nicht nur darauf an, daß der Mensch eine Wohnung besitzt, die allen modernen Anforderungen entspricht, und vielleicht sogar zum Wohnungsluxus hinüberführt, vielmehr ist es wichtiger, daß die Wohnung eine Grundlage abgibt zur Bildung freier Persönlichkeiten, von Menschen, die im steten Zusammenhange mit der Natur, aus ihrem Werden und Vergehen Läuterung schöpfen und dadurch zu ernster Lebensanschauung und Lebensauffassung gelangen. Hierin allein liegt der Wert des Menschen und des Lebens. Das ist die Stätte echter Kultur, an der sich Arm und Reich, Hoch und Niedrig beteiligen können, die sich dann am besten entwickeln wird, wenn die Stätte des alltäglichen Lebens, eben die Wohnung, ihr eine Grundlage bietet. Und wo könnte dies in vollkommenerer Weise geschehen, als in dem Eigenheim, wo die Familie abgeschlossen von fremdem lästigen Einfluß für sich zu leben vermag!

Bei Schaffung von Kleinsiedlungen sollte immer mit Nachdruck darauf hingewirkt werden, daß auch Kleinviehzucht getrieben wird.

Der Krieg hat in dieser Beziehung zwar bereits einen mächtigen Anstoß gegeben, selbst Familien, die vordem das Halten von Nutztieren weit von sich gewiesen haben würden, sind jetzt zur Viehhaltung geneigt. Aber es kann trotzdem nicht geleugnet werden, daß auch jetzt noch eine große Abneigung gegen eine Betätigung in dieser Weise besteht, denn das Halten von Vieh bringt nicht nur viel Arbeit mit sich, sondern schließt auch ein nicht unerhebliches wirtschaftliches Risiko ein. Um die Siedler vor Schaden zu bewahren, muß es als durchaus wünschenswert bezeichnet werden, daß in größeren Siedlungen Sachverständige vorhanden sind, die den Siedlern mit Rat und Tat zur Hand gehen, denn es ist in erster Linie die Furcht vor Verlust, die die Leute von der Viehhaltung zurückschreckt.

Der Verfasser hat in tausenden von Fällen Gelegenheit gehabt, sich mit den Besitzern von Kleinsiedlungen zu unterhalten. Er hat dabei die Überzeugung gewonnen, daß Heimatgefühl, Familiensinn, Nächstenliebe, Sinn für das Gemeinwohl bei diesen Leuten in der Regel in hohem Grade vorhanden sind. Sie sind mit sich selbst zufrieden. Sie sind es, bei denen ein würdiges Menschentum sich in Lebensauffassung und Lebenswillen in bestem Lichte zeigt.

Nachtrag.

Das neue Reichssiedlungsgesetz.

Das von der deutschen Nationalversammlung beschlossene Reichssiedlungsgesetz dürfte das wichtigste Agrargesetz sein, das im letzten Jahrhundert erlassen worden ist. Betrachtet man seinen Inhalt im großen und ganzen, so muß man zugeben, daß es den Zwecken der Ansiedlung und auch des Wohnungswesens im allgemeinen durchaus angepaßt ist und viele der Wünsche, die bisher schon in bezug auf Beschaffung von Siedlungsland geäußert worden sind, durchaus befriedigt.

Es war nahezu ein unhaltbarer Zustand, daß einzelne Großgrundbesitzer besiedlungsfähiges Land in der Nähe von Landgemeinden oder kleinen Landstädten nicht nur einer gesunden Besiedlung entzogen, sondern durch Aufkauf von Bauergütern oder sonstigen Siedlerstellen eine Verringerung der Siedlungsmöglichkeiten herbeiführten. Der Verfasser dieses hat bei Handhabung der ihm anvertrauten Geschäfte wiederholt die Erfahrung machen müssen, wie Großgrundbesitzer, insbesondere Inhaber von Majoraten, die Hergabe von Land aus ihrem Besitze zur Schaffung von Kleinsiedlungen kaltherzig verweigerten und auch gegenüber dringenden Vorstellungen zu einer Änderung ihrer Haltung nicht zu bewegen waren. Sogar bescheidenen Wünschen von Kriegsbeschädigten gegenüber verhielt sich Ende 1917 ein sehr reicher Großgrundbesitzer mit großem Landbesitz durchaus ablehnend, als er gebeten wurde, er möge für zwei Kriegsbeschädigte günstig gelegene Flächen von etwa zwei Morgen gegen angemessene Entschädigung abtreten. Derartigen Möglichkeiten wird durch das neue Siedlungsgesetz vorgebeugt und es sind mit dem Gesetze erst die Voraussetzungen gegeben, eine umfangreiche befriedigende Siedlungstätigkeit durchzuführen.

Es wird nunmehr von den im Gesetze selbst geschaffenen Trägern der Siedlungsorganisation abhängen, ob eine bedeutende und gesunde Siedlungstätigkeit einsetzt. Den Siedlungsgesellschaften und den

Landlieferungsverbänden werden große Aufgaben zugewiesen, von deren Erfüllung die künftige wirtschaftliche Entwicklung zu einem wesentlichen Teile abhängen wird. Die Aufgaben dieser Organisationen sind genau umschrieben. Während die Siedlungsgesellschaften Land freihändig oder im Wege des Vorkaufs bezw. der Enteignung erwerben können, sind die Landlieferungsverbände verpflichtet, auf Verlangen der Siedlungsunternehmungen zu Siedlungszwecken geeignetes Land aus dem Bestande der über 100 ha großen Güter bereitzustellen. Diese Verpflichtung besteht solange, bis ein Drittel der Fläche der großen Güter mit Einschluß der Domänen für Siedlungszwecke bereitgestellt ist oder die landwirtschaftliche Nutzfläche dieser Güter nicht mehr als 10 v. H. der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Ansiedlungsbezirkes beträgt. Stellt ein Großgrundbesitzer Land für Siedlungszwecke unmittelbar zur Verfügung, so sind diese Flächen auf das von dem Besitzer an den Lieferungsverband abzutretende Gelände anzurechnen. Ebenso hat eine solche Anrechnung stattzufinden, sofern Mitglieder des Landlieferungsverbandes außerordentliche Vermögensabgaben in besiedlungsfähigem Land entrichten.

In dem Gesetze wird weiter bestimmt, welche Flächen in erster Linie für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen sind. Die hierauf bezüglichen Bestimmungen in § 16 des Gesetzes kann man im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse und im Interesse einer gerechten Landverteilung nur begrüßen. Auch daß die Vorrechte der Fideikommisse beseitigt werden, erscheint durchaus willkommen.

Als weiterer Träger der Organisation zur Beschaffung von Siedlungsland kommen nach § 22 die Landgemeinden oder Gutsbezirke in Betracht, sofern dieselben durch Anordnung der von der Landeszentralbehörde zu bezeichnenden Stellen verpflichtet werden, landwirtschaftlichen Arbeitern auf ihren Wunsch Gelegenheit zur Pacht oder sonstigen Nutzung von Land für den Bedarf des Haushaltes zu geben.

Bemerkenswert ist, daß auf Güter von weniger als 100 ha ein Zugriff zwecks Enteignung von Land nicht zulässig ist. Der Gesetzgeber wollte eine zu starke Parzellierung vermeiden.

Von großer Wichtigkeit ist noch die Frage, wie die Entschädigung für enteignetes Land zu bemessen ist. Wie die bisherigen Erfahrungen lehren, wird hiervon Erfolg oder Versagen des Gesetzes zum erheblichen Teile abhängen. Nach § 3 ist bei Enteignung von Moorland oder anderem Ödland als Entschädigung der kapitalisierte Reinertrag zu gewähren, den das Land im unver-

besserten Zustande hat. Bei zu Siedlungszwecken geeignetem Lande gilt als angemessener Preis der gemeine Wert, den das Land im Großbetriebe hat, ohne Rücksicht auf die durch den Krieg verursachten außerordentlichen Wertsteigerungen. Wird solches Land durch den Landlieferungsverband enteignet, so hat über die Enteignung, ihre wirtschaftliche Zweckmäßigkeit und die Höhe der Entschädigung ein ständiger Ausschuß zu entscheiden, der aus einem von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Vorsitzenden und je einem Vertreter des Landlieferungsverbandes und des Siedlungsunternehmens besteht.

Landesrechtliche Vorschriften zur weitergehenden Förderung des Siedlungswesens bleiben unberührt, jedoch darf auch in solchen Fällen die Enteignung auf Grundbesitz von unter 100 ha nicht ausgedehnt werden. Der Reichsarbeitsminister kann Ausnahmen von dem Gesetze zulassen, soweit durch landesrechtliche Regelung die Beschaffung von Siedlungsland in ausreichender Weise gesichert ist.

Die einzelnen Bestimmungen des Gesetzes werden ihrem wesentlichen Inhalte nach im Nachstehenden mitgeteilt:

§ 1 des Gesetzes verpflichtet die Bundesstaaten zur Gründung gemeinnütziger Siedlungsunternehmungen, zur Schaffung neuer Ansiedlungen, sowie zur Hebung bestehender Kleinbetriebe bis auf die Größe selbständiger Ackernahrungen, soweit das dazu erforderliche Land auf Grund dieses Gesetzes beschafft werden kann. Als Siedlungsunternehmungen können von den Landeszentralbehörden auch öffentliche Behörden oder Anstalten bezeichnet werden. An der Aufsicht über das Siedlungswesen sind Vertrauensleute der Ansiedler mit beschließender Stimme zu beteiligen.

Nach § 2 sind Staatsdomänen bei Ablauf des Pachtvertrages den Siedlungsunternehmungen zu höchstens dem Ertragswerte zum Kauf anzubieten, soweit nicht ihre Erhaltung im Staatsbesitz für Unterrichts-, Versuchs- oder andere Zwecke öffentlicher oder volkswirtschaftlicher Art notwendig ist. Wertsteigerungen, die auf außerordentliche Verhältnisse des Krieges zurückzuführen sind, werden bei der Schätzung nicht berücksichtigt. Nach § 3 sind die Siedlungsunternehmen berechtigt, Moorland oder anderes Ödland im Enteignungswege in Anspruch zu nehmen. Als Entschädigung ist der kapitalisierte Reinertrag zu gewähren, den das Land in unverbessertem Zustande hat. Der Rechtsweg gegen die Festsetzung der Entschädigung durch die Enteignungsbehörde ist ausgeschlossen.

Das Siedlungsunternehmen hat nach § 4 ein Vorkaufsrecht auf die in seinem Bezirke belegenen landwirtschaftlichen Grundstücke im Umfange von 25 Hektar aufwärts oder Teile von solchen Grund-

stücken. Das Vorkaufsrecht kann durch Bestimmung der Landeszentralbehörde auf kleinere Grundstücke ausgedehnt werden. Das Vorkaufsrecht hat nach § 5 den Vorrang vor allen anderen eingetragenen und gesetzlichen Vorkaufsrechten. Es bedarf der Eintragung in das Grundbuch nicht. Nach § 6 kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft hat, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum 3. Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum 2. Grade verschwägert ist. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt nach § 7 drei Wochen von dem Tage ab, an dem der Vorkaufsberechtigte die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten von dem Inhalte des zwischen ihnen geschlossenen Vertrages empfangen hat. Ist das Grundstück oder der veräußerte Teil größer als 200 Hektar, so beträgt die Frist sechs Wochen. Die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten wird durch die Mitteilung des Grundbuchsamts ersetzt. Nach § 8 erstreckt sich das Vorkaufsrecht auch auf das mitverkaufte Zubehör.

Verwendet das Siedlungsunternehmen das Grundstück oder einen Teil davon innerhalb 10 Jahren nicht für Siedlungszwecke, so darf eine anderweitige Veräußerung erst erfolgen, wenn es das Grundstück oder den Grundstücksteil den Personen, die zum Vorkauf berechtigt waren, vergeblich zum Kauf angeboten hat. (§ 9.)

Nach § 10 soll das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsübergangs solange aussetzen, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Auch bei Zwangsversteigerungen und freihändiger Veräußerung durch den Konkursverwalter besteht das vorbezeichnete Vorkaufsrecht (§ 11).

In den Ansiedlungsbezirken, deren landwirtschaftliche Nutzfläche nach der landwirtschaftlichen Betriebszählung von 1907 zu mehr als 10 vom Hundert auf die Güter von 100 und mehr Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche (große Güter) entfällt, sind die Eigentümer dieser großen Güter zu Landlieferungsverbänden zusammenzuschließen; die Landlieferungsverbände sind rechtsfähig. Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Staatsdomänen wird nur für die Ermittlung des Hundertsatzes mitgezählt. Die näheren Bestimmungen erlassen die Bundesstaaten. Die Landeszentralbehörden können die Aufgaben der Landlieferungsverbände auch auf andere Stellen, insbesondere auf bestehende gemeinnützige Siedlungsgesellschaften oder auf landwirtschaftliche Organisationen (Landschaften usw.) übertragen (§ 12).

Der Landlieferungsverband hat nach § 13 auf Verlangen des Siedlungsunternehmens zu Siedlungszwecken geeignetes Land aus dem Bestande der großen Güter (§ 12) zu angemessenem Preise zu beschaffen. Als ein solcher Preis gilt der gemeine Wert, den das Land im Großbetriebe hat, ohne Rücksicht auf die durch den Krieg verursachten außerordentlichen Wertsteigerungen. Die Verpflichtung des Landlieferungsverbandes ist erfüllt, sobald ein Drittel der durch die landwirtschaftliche Betriebszählung von 1907 festgestellten gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche der großen Güter (mit Einschluß der Domänen) für Siedlungszwecke bereitgestellt ist oder die landwirtschaftliche Nutzfläche dieser Güter nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche des Ansiedlungsbezirks beträgt. Etwa unmittelbar von den Grundbesitzern zur Siedlung veräußertes oder mit dem Rechte des Vorkaufs zu einem von der Aufsichtsbehörde genehmigten Preise verpachtetes Land gilt nach Ermessen der letzteren als zur Siedlung bereitgestellt.

§ 14 bestimmt, daß der Landlieferungsverband an Stelle des Siedlungsunternehmens das Vorkaufsrecht auf alle großen Güter seines Bezirkes hat. Er muß es auf Verlangen des Siedlungsunternehmens ausüben, indessen kann er die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Siedlungsunternehmen mit dessen Zustimmung übertragen.

Wo ein dringendes, auf andere Weise, insbesondere nach den Vorschriften §§ 2, 3, 4, 13, 14 nicht zweckmäßig zu befriedigendes Bedürfnis nach besiedlungsfähigem Lande besteht, hat der Landlieferungsverband nach § 15 das Recht, geeignetes Siedlungsland aus dem Besitzbestand der großen Güter (§ 12) gegen angemessene Entschädigung im Wege der Enteignung in Anspruch zu nehmen. Über die Enteignung, ihre wirtschaftliche Zweckmäßigkeit und die Höhe der Entschädigung entscheidet ein ständiger Ausschuß, der aus einem von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Vorsitzenden und je einem Vertreter des Landlieferungsverbandes und des Siedlungsunternehmens besteht.

Von den besiedlungsfähigen großen Gütern sollen nach § 16 die Landlieferungsverbände, namentlich auch mit Hilfe der Enteignung, in erster Linie erwerben: Güter, die während des Krieges von Personen erworben sind, welche die Landwirtschaft nicht im Hauptberufe betreiben oder betrieben haben; Güter, die im Laufe der letzten 20 Jahre — abgesehen von den Fällen des § 6 Abs. 2 — durch entgeltliches Rechtsgeschäft mehrfach den Besitzer gewechselt haben; Güter, die besonders schlecht bewirtschaftet werden; Güter,

deren Besitzer sich während des größeren Teiles des Jahres nicht auf der Begüterung aufhalten und sie nicht selbst bewirtschaften, sofern nicht berechtigte Gründe für die Abwesenheit des Besitzers oder dafür vorliegen, daß er die Bewirtschaftung nicht selbst ausführt; Güter, die zu Besitzungen von ungewöhnlich großem Umfange gehören. Auch sollen die Landlieferungsverbände vorzugsweise solche Teile der großen Güter, und zwar in sachgemäßer Abgrenzung und mit den dazu gehörigen Gebäuden, erwerben, die früher selbständige Bauerngüter oder Landstellen waren und in den letzten 30 Jahren vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung von Eigentümern der großen Güter aufgekauft worden sind.

Von dem Erwerbe solcher Güter, die in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht vorbildlich wirken oder für die Entwicklung der Landwirtschaft von hervorragender Bedeutung sind, soll möglichst abgesehen werden.

Anwärter von Fideikommissen können nach § 17 einer Übertragung an den Lieferungsverband nicht widersprechen. Das Siedlungsunternehmen ist nach § 18 verpflichtet, dem Landlieferungsverbande die Gründstücke abzunehmen und ihm den von ihm zu entrichtenden Erwerbspreis zu zahlen:

1. wenn der Landlieferungsverband das Grundstück auf Verlangen des Siedlungsunternehmens durch Ausübung des Vorkaufsrecht erworben hat;
2. wenn das Siedlungsunternehmen sich sonst mit dem Erwerb und dem Erwerbspreis einverstanden erklärt hat;
3. wenn der Landlieferungsverband das Grundstück durch Enteignung erworben hat und das Enteignungsverfahren mit Zustimmung des Siedlungsunternehmens eingeleitet worden ist.

Der Reichsarbeitsminister bestimmt inwieweit dem Erwerbspreis Kosten zugerechnet werden dürfen.

Aufwendungen des Landlieferungsverbandes, die nicht gemäß Abs. 2 dem von dem Siedlungsunternehmen zu zahlenden Preise zugerechnet werden, sollen durch Umlagen auf die Verbandsmitglieder aufgebracht werden. Den Umlagemaßstab bestimmt der Landlieferungsverband.

Sofern Mitglieder des Landlieferungsverbandes außerordentliche Vermögensabgaben in besiedlungsfähigem Land entrichten, kommt dasselbe auf das zu liefernde Drittel (§ 13) zur Anrechnung (§ 19). Nach den §§ 20, 21 hat das Siedlungsunternehmen ein Wiederkaufsrecht für von ihm begründete Ansiedlerstellen, ebenso hat der frühere Eigentümer ein Wiederkaufsrecht gegen das Siedlungs-

unternehmen, wenn das erworbene Grundstück (§§ 3, 15) nicht innerhalb 10 Jahren für Siedlungszwecke verwendet ist.

Nach § 22 können Landgemeinden oder Gutsbezirke durch Anordnung der von der Landeszentralbehörde zu bezeichnenden Stelle verpflichtet werden, landwirtschaftlichen Arbeitern auf ihren Wunsch Gelegenheit zur Pacht oder sonstigen Nutzung von Land für den Bedarf des Haushalts zu geben. Die Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn Pacht- oder Nutzland im Umfange bis zu 5 vom Hundert der landwirtschaftlich genutzten Gemeinde- oder Gutsfeldmark zur Verfügung gestellt ist. § 23 bestimmt, daß Pachtverträge über Gebäude und Land zwischen Arbeitgebern und den in ihrem landwirtschaftlichen Betrieb beschäftigten Arbeitern gesondert von Lohn- und Arbeitsverträgen zu verlautbaren sind. Die Beschaffung kann nach § 24 von der Landgemeinde im Wege der Zwangspachtung oder Enteignung in Anspruch genommen werden.

§ 25 bestimmt, daß wenn die Beschaffung von Land für die Hebung bestehender Kleinbetriebe nicht möglich ist, die Landeszentralbehörde die Verpflichtung hat, bis 10% der landwirtschaftlichen Fläche benachbarter Staatsdomänen auch vor Ablauf der Pachtverträge zur Verfügung zu stellen, soweit nicht ihre Erhaltung im Staatsbetriebe aus zwingenden Gründen notwendig ist. § 26 ermächtigt den Reichsarbeitsminister Vorschriften zur Ausführung des Gesetzes zu erlassen.

Nach § 27 bleiben landesrechtliche Vorschriften zur weitergehenden Förderung des Siedlungswesens einschließlich der Beschaffung von Pachtland für landwirtschaftliche Arbeiter unberührt. Landwirtschaftlich genutzter Grundbesitz im Eigentum von Personen, deren gesamtes Eigentum dieser Art 100 Hektar nicht erreicht, darf zu Siedlungszwecken jedoch nicht enteignet werden.

Nach § 28 kann der Arbeitsminister Ausnahmen von dem Gesetze zulassen, soweit durch landesrechtliche Regelung die Beschaffung von Siedlungsland bereits in ausreichender Weise gesichert ist. § 29 spricht die Gebühren und Stempelfreiheit für alle Akte zur Ausführung des Gesetzes aus, soweit nicht der Weg des ordentlichen Rechtsstreites in Frage kommt. Nach § 30 können die Siedlungsgesellschaften auch vor dem Inkrafttreten entsprechender Ausführungsbestimmungen ihre Arbeiten im Sinne dieses Gesetzes aufnehmen. Die Verordnung vom 29. Januar 1919 betr. Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland wird nach § 31 aufgehoben.

Das Gesetz tritt nach § 29 mit dem Tage seiner Verkündung (11. August 1919) in Kraft. (Reichs-Ges. Bl. Nr. 155.)

Im Anschluß an die ersten beiden Lesungen vom 1. Juli wurden vom Plenum der Nationalversammlung noch folgende zwei Entschließungen angenommen:

1. Die Reichsregierung wird ersucht, von Reichswegen eine Stelle zu schaffen, von der aus das Siedlungswesen kontrolliert wird.

2. Die Reichsregierung wird ersucht,

I. dahin zu wirken, daß Baumaterialien in ausreichender Menge zu Siedlungszwecken zur Verfügung gestellt werden,

II. die Bildung von Genossenschaften zu fördern, welche durch zunächst pachtweise Überlassung von Ansiedlungsland die allmähliche Durchführung der Ansiedlung ihrer Mitglieder herbeiführen.

An die Verabschiedung des Gesetzes am 19. Juli knüpfte die Nationalversammlung noch folgende Entschließung:

Die Reichsregierung wird ersucht, unverzüglich eine Verordnung zu erlassen, die

1. es unmöglich macht, daß Pachtland, insbesondere solches an kleinern Grundstücken, ohne wichtige Gründe dem Pächter entzogen wird,

2. soweit eine solche Entziehung ohne wichtigen Grund erfolgt ist, diese rückgängig macht,

3. ungerechtfertigt hohe Pachtpreise regelt.

Anlage 1.

Grundsätze für die Gewährung von Staatsbeihilfen bei der Ansiedlung von Landarbeitern in Ostpreußen.

1. Der anzusiedelnde Landarbeiter darf nicht in ein derartiges Abhängigkeitsverhältnis zu einzelnen Arbeitgebern gebracht werden, daß er sich persönlich oder wirtschaftlich unfrei fühlt, vielmehr darf die freie Verwertung der Arbeitskraft des Ansiedlers auf dem Arbeitsmarkte nicht beschränkt werden.

Als Ansiedlungsunternehmer sind nur Kreiskommunalverbände zuzulassen und alle auf die Begründung der Stelle bezüglichen Verträge nur zwischen dem Kreise und dem Ansiedler abzuschließen. Für eine Resthypothek oder Restrente darf als Gläubiger nur der Kreis oder ein gemeinnütziges Kreditinstitut (Versicherungsanstalt, Kreissparkasse, Spar- und Darlehnskasse und dergl.) eingetragen werden.

Es wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß

a) der Kreis mit Arbeitgebern oder anderen Personen (Genossenschaften) besondere Vereinbarungen, z. B. wegen Vorstreckung der Valuta für eine Resthypothek oder Restrente, Übernahme von Bürgschaften für Aufwendungen des Kreises, billiger Gewährung von Land, Leistung von Baufuhren und dergl. trifft, und

b) Arbeitgeber die Arbeitskraft von Ansiedlern unabhängig von der Begründung der Arbeiterstelle durch einen Nebenvertrag (Gewährung wirtschaftlicher Vorteile, z. B. freier Weide, Wiesennutzung, Übernahme von Zinszahlungen und dergl.) sich zu sichern suchen.

Die Ausführung von Arbeiteransiedlungen, die gelegentlich der bäuerlichen Kolonisation bei Aufteilung von Gütern durch die Landgesellschaft erfolgt, wird durch diese Bestimmungen nicht berührt; für sie bleiben ausschließlich die bisher geltenden Grundsätze maßgebend.

2. Die Belastung des Ansiedlers durch den Erwerb der Arbeiterstelle soll (ausschl. der Amortisation) nicht wesentlich größer sein als derart, daß sie durch den landwirtschaftlichen Ertrag der Stelle einschließlich des anzurechnenden Mietswertes der Wohnung gedeckt wird. Der Ansiedler hat eine angemessene Anzahlung zu leisten.

3. Als Arbeiterstellen im Sinne dieser Grundsätze gelten Stellen von höchstens 1,5 Hektar.

4. Voraussetzung jeder Arbeiteransiedlung ist das Vorhandensein dauernder Arbeitsgelegenheit, und zwar nicht bloß bei einem einzigen Arbeitgeber.

5. In der Regel ist der Landarbeiter in Gemeinden anzusiedeln, weil hier die Bedingungen für seine kommunale, genossenschaftliche und gesellschaftliche Betätigung günstiger sind. Ansiedlung im Gutsbezirk wird in der Regel nur dann zuzulassen sein, wenn die Lage der Stellen zu einer benachbarten Ortschaft bequeme Beziehungen gestattet. Auch in diesem Falle ist tunlichst der kommunale Anschluß an die Gemeinden, und zwar vor Errichtung der Stellen, zu sichern. Auf die Nähe der Schule ist besonders Gewicht zu legen.

6. Finanzielle Gewinnabsicht bei Durchführung der Arbeiteransiedlung schließt die Staatsunterstützung aus. Im wesentlichen kann nur die Deckung der Selbstkosten einschließlich einer angemessenen Verzinsung des Betriebskapitals zugelassen werden.

7. Zur Sicherung nationalpolitischer Interessen und zur Erhaltung der Landarbeiterstelle als solche sind Sicherungsmaßregeln vorgesehen. Zu diesem Zwecke ist ein dingliches Wiederkaufsrecht zugunsten des Kreises gemäß Art. 29 d. Ausf. Ges. z. BGB. zu bestellen, das auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten ist. Die Verpflichtung des Kreises hierzu ist durch ein zwischen Staat und Kreis ein für allemal getroffenes Abkommen sicherzustellen. Durch das Wiederkaufsrecht ist hauptsächlich auch zu verhindern, daß die Arbeiterstelle durch Aufkauf seitens eines größeren Grundbesitzers und Vereinigung mit dessen Grundstück ihre Selbständigkeit als Arbeiterstelle verliert. Soweit es sich um die Sicherung nationalpolitischer Interessen handelt, wird auf die hierfür geltenden, aus der Anlage ersichtlichen Grundsätze verwiesen.

8. Der Kreis soll für jede von ihm ordnungsmäßig ausgeführte Ansiedlung eines Landarbeiters eine Beihilfe aus dem Zweimillionenfonds erhalten. Sie beträgt 800 Mark für jede Stelle und 10 Mark für jedes angefangene Hektar der zu besiedelnden Fläche.

9. Die Einleitung jedes Ansiedlungsunternehmens hat in grundsätzlichem Einverständnis mit der Landgesellschaft zu erfolgen.

Die Ausführung des Ansiedlungsunternehmens ist Sache des Kreises; eine Mitwirkung der Landgesellschaft hierbei bleibt der Vereinbarung zwischen dieser und dem Kreise vorbehalten.

10. Nach Durchführung der Besiedlung erfolgt die Bewilligung und Auszahlung der Beihilfe auf Antrag der Landgesellschaft durch den Oberpräsidenten.

Die Beihilfen fließen in einem bei jedem Kreise zu bildenden Ausgleichsfonds. Der Fonds darf nur für Zwecke der Landarbeiteransiedlung verwendet werden, insbesondere zur Deckung der Kosten, welche die Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse verursacht. Zur Deckung der Anzahlung des Ansiedlers darf der Fonds nicht benutzt werden. Die Zinsen des Ausgleichsfonds können zur wirtschaftlichen Förderung der angesiedelten Arbeiter verwendet werden.

11. Sofern der Rentenbankkredit in Anspruch genommen wird, soll in der Regel gemäß §§ 1 bis 11 des Gesetzes, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern, vom 7. Juli 1891 (Gesetzsamml. S. 279) verfahren, d. h. der Weg der Rentenablösung gewählt werden.

Anlage 2.

Satzungen der „Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H."

§ 1.

Firma und Sitz.

Die in der Anlage verzeichneten Gesellschaften errichten hiermit unter der Firma „Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H." eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Düsseldorf.

Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft (§ 2) erstreckt sich auf den Bezirk der Rheinprovinz.

§ 2.

Gesellschaftszweck.

a) Der Zweck der Gesellschaft ist ausschließlich auf das Ziel gerichtet, minderbemittelten Familien und Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen — soweit möglich in Ein- oder Zweifamilienhäusern und mit ausreichender Gartenzugabe — zu billigem Preise zu beschaffen.

Die Gesellschaft sucht dieses Ziel in erster Linie durch zweckdienliche wirtschaftliche Förderung und Unterstützung der örtlichen gemeinnützigen Bautätigkeit zu erreichen; insbesondere wird sie — unter Ausschluß eigener Erzeugung von Baustoffen, Bauzubehör und Hausrat — durch geeignete Maßnahmen auf tunlichste Erleichterung und Verbilligung der Arbeitsbedingungen der gemeinnützigen Bauvereine hinwirken. Sie legt bei ihrer Tätigkeit auf ein enges Zusammenarbeiten mit den sonstigen am Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungswesen sowie auch dem Kleingartenbau interessierten Körperschaften, Gesellschaften und Vereinigungen, insbesondere auch dem Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen, Gewicht.

b) Die Gesellschaft kann innerhalb ihres Arbeitsgebietes Zweiganstalten und Tochtergesellschaften errichten.

c) Die Tätigkeit der Gesellschaft ist eine gemeinnützige; sie soll aber nach kaufmännischen Grundsätzen, insbesondere den der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, geführt werden und auf eine angemessene Verzinsung des Stammkapitals Bedacht nehmen.

§ 3.

Stammkapital.

a) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 7580000 Mark; hierauf haben die einzelnen Gesellschafter die aus der Anlage ersichtlichen Stammeinlagen übernommen. Die geringste zulässige Stammeinlage beträgt 1000 Mark.

b) Sämtliche Gesellschafter zahlen ein Viertel ihrer Stammeinlage sofort ein, weitere Teilbeträge drei Monate nach Abruf durch den Aufsichtsrat.

§ 4.

Abtretung und Einziehung von Geschäftsanteilen.

Die Abtretung von Geschäftsanteilen bedarf der Genehmigung einer Zweidrittelmehrheit des Aufsichtsrates; das gleiche gilt für die Veräußerung von Teilen eines Geschäftsanteiles und im Falle der Erhöhung des Stammkapitales für die Zulassung neuer Gesellschafter.

Die Einziehung (Tilgung) von Geschäftsanteilen kann von der Gesellschafterversammlung mit Zweidrittelmehrheit beschlossen werden.

§ 5.

Gesellschafterversammlung.

a) Die Gesellschafterversammlung ist alljährlich mindestens einmal, und zwar innerhalb von 6 Monaten nach Schluß des Geschäftsjahres zu berufen. Neben dieser ordentlichen Gesellschafterversammlung sind außerordentliche in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen und im übrigen so oft zu berufen, wie es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Die zuständigen Minister und der Oberpräsident der Rheinprovinz sind von jeder Gesellschafterversammlung mindestens eine Woche vorher schriftlich in Kenntnis zu setzen

Die Gesellschafterversammlungen werden von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates durch Bekanntmachung gemäß § 9 dieser Satzung berufen und von ihm geleitet.

b) In der Versammlung gewähren je 1000 Mark Geschäftsanteil eine Stimme. Indessen darf kein Gesellschafter mehr als ein Drittel aller nach Maßgabe des gesamten Stammkapitals in der Gesellschaft vorhandenen Stimmen führen, selbst wenn er mit mehr als einem Drittel des Stammkapitales beteiligt ist.

c) Die Gesellschafterversammlung beschließt:

1. über die Genehmigung des jährlichen Rechnungsabschlusses und die Verteilung des Reingewinnes,
2. über die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates,
3. über die Vornahme außerordentlicher Prüfungen der Tätigkeit der Gesellschaftsorgane,
4. über die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates wegen Verletzung ihrer Obliegenheiten,
5. über die Abänderung des Gesellschaftsvertrages,
6. über die Auflösung der Gesellschaft.

In den Fällen zu 5. und 6. bedarf es zur Gültigkeit der gefaßten Beschlüsse einer Mehrheit von $^3/_4$ des in der Versammlung vertretenen Stammkapitales.

Außer den in vorliegender Satzung der Gesellschafterversammlung ausdrücklich vorbehaltenen Rechten stehen ihr nur diejenigen Rechte zu, die nach den Vorschriften des Gesetzes nicht den anderen Organen der Gesellschaft übertragen werden können.

§ 6.

Aufsichtsrat.

a) Jeder Gesellschafter, dessen Stammeinlage 100000 Mark beträgt, hat das Recht, einen Vertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden. Zwei Vertreter kann der Gesellschafter entsenden, wenn er mit 500000 Mark beteiligt ist; für jedweitere halbe Million der Einlage kann ein weiterer Vertreter entsandt werden.

Dem Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen und dem Verband rheinischer Baugenossenschaften steht unabhängig von der Höhe ihrer Einlagen das Recht zu, je einen Vertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden.

Die Gesellschafter mit Stammeinlagen unter 100000 Mark im einzelnen sind berechtigt, in folgender Weise zu Gruppen zusammenzutreten und gemeinsame Vertreter für den Aufsichtsrat zu wählen; 1. Gruppe: Stadtkreise; 2. Gruppe: Landkreise, kreisangehörige Städte, Landgemeinden und andere öffentliche Körperschaften; 3. Gruppe: gemeinnützige Bauvereine; 4. Gruppe: die bisher noch nicht vertretenen Gesellschafter. Jede Gruppe wählt einen (gemeinsamen) Vertreter, wenn ihre Stammeinlagen mindestens 100000 Mk. betragen, zwei Vertreter, wenn sie mindestens 250000 Mk. betragen; drei Vertreter, wenn sie mindestens 500000 Mk. betragen. Die Wahl erfolgt durch die bevollmächtigten Vertreter der an der Gruppe beteiligten Körperschaften usw. in der Gesellschafterversammlung; hierbei gewähren je 1000 Mk. eine Stimme.

Außerdem wählt die Gesellschafterversammlung nach freiem Ermessen drei weitere Aufsichtsratsmitglieder aus den Kreisen der gemeinnützigen Baugenossenschaften oder -gesellschaften der Rheinprovinz. Auch bei diesen Wahlen gewähren je 1000 Mk. Geschäftsanteil eine Stimme.

Für jedes so bestellte bezw. gewählte Mitglied des Aufsichtsrates wird gleichzeitig ein Stellvertreter bestimmt.

Die Vertreter des Königlich Preußischen Fiskus werden vom Oberpräsidenten der Rheinprovinz ernannt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Vertreter werden vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt, bedürfen jedoch der Bestätigung durch den Oberpräsidenten.

Es ist zulässig, die Führung mehrerer Stimmen einem Vertreter zu übertragen.

b) Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates und ihre Vertreter werden auf 6 Jahre ernannt bezw. gewählt. Alle zwei Jahre scheidet ein Drittel von ihnen aus, erstmalig mit Ablauf des Jahres 1919. Die Namen der Ausscheidenden werden die beiden ersten Male durch

das Los bestimmt. Erneute Bestallung bezw. Wiederwahl der Ausscheidenden ist zulässig. Die Ausscheidenden bleiben bis zur erfolgten Neuwahl im Amte.

Die von Gesellschaftern ernannten Aufsichtsratsmitglieder können von den betr. Gesellschaftern aus wichtigen Gründen jederzeit durch andere Vertreter ersetzt werden. Der Aufsichtsrat kann allgemeine, die Gesellschafter bindende Grundsätze dafür aufstellen, welche Umstände als wichtige Gründe dieser Art zu gelten haben.

c) Die Aufsichtsratsmitglieder üben ihr Amt als unbesoldetes Ehrenamt aus; für Reisen im Interesse der Gesellschaft können Reisekosten und Tagegelder bewilligt werden.

d) Die zuständigen Minister und der Oberpräsident der Rheinprovinz sind von jeder Sitzung des Aufsichtsrats mindestens eine Woche vorher schriftlich in Kenntnis zu setzen. Ihre Kommissare sind berechtigt, an den Sitzungen ohne Stimmrecht teilzunehmen; sie müssen jederzeit gehört werden.

e) Die Bestimmung des § 244 Handels-Gesetzbuch findet auf den Aufsichtsrat keine Anwendung.

§ 7.

Befugnisse des Aufsichtsrates.

Mit Ausnahme derjenigen Geschäfte, die nach § 5 dieser Satzung der Gesellschafterversammlung ausdrücklich vorbehalten sind, erledigt der Aufsichtsrat sämtliche Geschäfte, die im Gesetz sonst der Gesellschafterversammlung zugewiesen sind.

Zu den Aufgaben des Aufsichtsrates gehören insbesondere:

1. Die Feststellung von Grundsätzen für die Durchführung des Gesellschaftszweckes sowie die Überwachung der gesamten Geschäftsführung und die Vornahme regelmäßiger und außerordentlicher Prüfungen der Geschäftsführung,
2. die Bestellung der Geschäftsführer und der Angestellten mit Geldbezügen über 4000 Mark jährlich sowie die Festsetzung ihrer Anstellungsbedingungen (einschließlich Reisekosten, Ruhegehälter usw.)
3. der Erlaß einer Dienstanweisung für die Geschäftsführer,
4. die Feststellung der von den Geschäftsführern zu entwerfenden Haushaltspläne,
5. die Beschlußfassung über die Vorlagen an die Gesellschafterversammlung.

Innerhalb der vorbezeichneten Befugnisse bestimmt der Aufsichtsrat die Grundsätze und Richtlinien für die Tätigkeit der Gesellschaft. Bei der Ausführung der Geschäfte wirkt er nur insoweit mit, wie es durch diese Satzung und die Dienstanweisung ausdrücklich vorgesehen ist.

Der Aufsichtsrat regelt seinen Geschäftsgang und denjenigen etwaiger Sonderausschüsse selbständig durch eine Geschäftsordnung. Er ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder oder ihrer Stellvertreter anwesend ist, und beschließt mit Ausnahme der Fälle des § 4 mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. In dringenden Fällen kann die Beschlußfassung des Aufsichtsrates — falls keines

seiner Mitglieder dem widerspricht — auch auf schriftlichem Wege herbeigeführt werden; in diesem Falle ist zur Gültigkeit der Beschlüsse die Zustimmung von mindestens der Hälfte der vorhandenen Aufsichtsratsmitglieder erforderlich.

§ 8.

Geschäftsführung.

Die Geschäfte der Gesellschaft werden durch mindestens 2 Geschäftsführer geführt. Rechtsverbindliche Erklärungen für die Gesellschaft erfordern unter der Firma der letzteren die Unterschrift zweier Geschäftsführer oder, falls Prokuristen bestellt sind, die Unterschrift eines Geschäftsführers und eines Prokuristen.

Die Bestellung der Geschäftsführer erfolgt durch den Aufsichtsrat, wobei einer der Geschäftsführer durch den Rheinischen Verein für Kleinwohnungswesen vorzuschlagen ist; Bestellung, Anstellungsbedingungen und Dienstanweisung der Geschäftsführer bedürfen der Bestätigung durch den Oberpräsidenten.

Die Geschäftsführer haben die vom Aufsichtsrat aufgestellten Grundsätze und die Dienstanweisung zu befolgen.

§ 9.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen.

Das Geschäftsjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Alle vom Gesetzgeber, vom Registergericht oder der vorliegenden Satzung geforderten Bekanntmachungen erfolgen in der Kölnischen Zeitung und Kölnischen Volkszeitung. Soweit möglich sollen sie auch in der Zeitschrift des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen zu Düsseldorf veröffentlicht werden.

§ 10.

Gewinn und Rücklagen.

a) Zur Sicherung der Gesellschaftszwecke, insbesondere zur Deckung eines aus dem Rechnungsabschlusse sich ergebenden Verlustes ist eine allgemeine Rücklage zu bilden. Daneben sind einzurichten: eine Dividendenrücklage, aus deren Mitteln die Jahresdividende nötigenfalls bis auf 4 v. H. ergänzt werden kann, sowie eine Sonderrücklage zur Förderung des Kleinwohnungswesens, insbesondere zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der kinderreichen Familien.

b) Aus dem Reingewinn eines Jahres sind zunächst 10 v. H. der allgemeinen Rücklage so lange zuzuführen, bis diese den zehnten Teil des Stammkapitals erreicht hat. Von dem weiteren Reingewinn wird den Gesellschaftern eine Dividende von höchstens 4 v. H. ihrer eingezahlten Einlage vergütet. Der hiernach aus dem Reingewinn des Jahres verbleibende Betrag wird zur Hälfte der Dividendenrücklage zugeführt; erreicht diese jedoch den Betrag von 4 v. H. des Stammkapitales, so unterbleibt ihre weitere Speisung. Der übrige Teil des Reingewinnes wird der Sonderrücklage zur Förderung des Kleinwohnungswesens überwiesen. Die nachträgliche Ergänzung einer geringeren Dividende aus den

Mitteln der Dividendenrücklage ist auf einen Zeitraum von drei Jahren beschränkt.

c) Der Aufsichtsrat kann die Bildung weiterer Sonderrücklagen für bestimmte Zwecke aus besonderen Zuwendungen und dergleichen beschließen.

d) Über die bestimmungsmäßige Verwendung der allgemeinen Rücklage und der Dividendenrücklage beschließt die Gesellschafterversammlung, über die der Sonderrücklagen der Aufsichtsrat.

§ 11.

Auflösung.

Bei Auflösung der Gesellschaft erhalten die Gesellschafter nicht mehr als die auf die Stammeinlagen geleisteten Einzahlungen. Der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens ist im Einvernehmen mit dem Oberpräsidenten für die Förderung des Kleinwohnungswesens der minderbemittelten Schichten in der Rheinprovinz zu verwenden.

Verzeichnis der Landes- und provinziellen Siedlungsgesellschaften sowie der zentralen und provinziellen Wohnungsreformvereine in Deutschland.

I. Ländliche und halbländliche Siedlungsgesellschaften (mit überwiegend ländlichem Charakter).

1. Ostpreußische Landgesellschaft m. b. H. zu Königsberg i. Pr., Theaterstr. 4.
2. Pommersche Landgesellschaft m. b. H. zu Stettin, Königsplatz 1a.
3. Schlesische Landgesellschaft m. b. H. zu Breslau, Grünstr. 46.
4. Deutsche Bauernbank für Westpreußen G. m. b. H. — Danzig, Krebsmarkt 7/8.
5. Deutsche Mittelstandskasse — Posen, Buddestr. 14.
6. Landgesellschaft „Eigene Scholle" m. b. H. — Frankfurt a. O., Halbestadt 7.
7. Schleswig-Holsteinische Höfebank m. b. H. — Kiel, Sophienblatt 5.
8. Siedlungsgesellschaft „Sachsenland" — Halle a. S., Hagenstr. 2.
9. Hannoversche Siedlungsgesellschaft m. b. H. — Hannover, Am Clevertor 2.
10. Siedlungsgesellschaft „Rote Erde" m. b. H. zu Münster i. W., Elisabethstr. 2.
11. Siedlungsgesellschaft „Rheinisches Heim" G. m. b. H. — Bonn, Endenicher Allee 6.
12. „Landbank", Akt.-Ges. — Berlin, Hindersinstr. 8.
13. Deutsche Ansiedlungsbank, Akt.-Ges. — Berlin, Kurfürstendamm 17.
14. Mecklenburgische Ansiedlungsgesellschaft, Akt.-Ges. — Schwerin, Arsenalstraße 18.

II. Halbländliche Siedlungsgesellschaften und Wohnungsfürsorgegesellschaften (überwiegender Zweck: Kleinsiedlung).

1. Westfälische Heimstätte, Wohnungsfürsorgegesellschaft b. H. — Münster i. W., Bispinghof 3.
2. Rheinische Wohnungsfürsorgegesellschaft m. b. H. — Düsseldorf.
3. Märkische Heimstätte, G. m. b. H. — Berlin, Joachimstalerstr. 10.
4. Hessische Siedlungsgesellschaft m. b. H. — Cassel, Kurfürstenstr. 12.
5. Ostpreußische Heimstätte m. b. H. — Königsberg i. Pr., Theaterstr. 3 II.
6. Rentengutsgesellschaft Merseburg, e. G. m. b. H. zu Merseburg, Schloß.
7. Bayerische Landessiedlung, G. m. b. H. — München, Theatinerstr. 21.
8. Landessiedlungsgesellschaft „Sächsisches Heim", G. m. b. H. — Dresden-Altstadt, Kreishauptmannschaft.
9. Heimstättengesellschaft im Königreich Sachsen, G. m. b. H. — Dresden.
10. Badischer Baubund, G. m. b. H. — Karlsruhe i. B., Carl-Friedrichstr. 22.
11. Schwäbischer Siedlungsverein, E. V. — Stuttgart, Wilhelmsbau.
12. Hessische Gemeinnützige Baugesellschaft „Heimatdank" m. b. H. — Darmstadt, Luisenplatz 3.

13. Braunschweigische Siedlungsgesellschaft m. b. H. — Braunschweig, Münzstraße 9.
14. Hamburger Kriegerheimstätten, G. m. b. H. — Hamburg, Holstenplatz 3.
15. Kriegerheimstättengesellschaft im Fürstentum Reuß, G. m. b. H. — Greiz, Oststraße 9 u. 25.
16. Coburger Kriegerdank, Gemeinnützige Landessiedlungsgenossenschaft für das Herzogtum Coburg — Coburg, Schloß Ehrenburg.
17. Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, Berlin-Steglitz, Albrechtstr. 131.

III. Verzeichnis der Provinzial- und Landeswohnungsvereine*).

1. Rheinischer Verein für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf, Adersstr. 1.
2. Westfälischer Verein für Kleinwohnungswesen, Münster i. W., Bispinghof 3.
3. Hessen-Nassauischer Verein für Kleinwohnungswesen, Frankfurt (Main), Jordanstr. 19.
4. Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen, Berlin W., Joachimsthalerstr. 10 (Märkische Heimstätte).
5. Hauptverein für Volkswohlfahrt, Hannover, Maschstr. 10.
6. Bayerischer Landesverein zur Förderung des Wohnungswesens, E. V., München, Burgstr. 4 I.
7. Württembergischer Landeswohnungsverein, Stuttgart.
8. Badischer Landeswohnungsverein, E. V., Karlsruhe, Douglasstr. 11.
9. Ernst Ludwig-Verein, Hessischer Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, E. V., Darmstadt, Luisenplatz 3.
10. Zentralstelle für Wohnungsfürsorge, Dresden A, Schießgasse 24.

Hierüber noch die Zentralvereine für das ganze Wohnungs- und Siedlungswesen:

Deutscher Verein für Wohnungsreform, E. V. } Berlin-Schöneberg,
Deutscher Wohnungsausschuß } Neue Steinmetzstr. 4 II.
Deutsche Gartenstadtgesellschaft, Gartenstadt Falkenberg, Post Grünau bei Berlin.

Endlich als Auskunfts- und Beratungsstellen für die praktische Siedlung sowohl wie für allgemeine Fragen des Siedlungswesens:

Deutscher Verein für ländliche Wohlfahrts- und Heimatspflege, Berlin W., Bernburger Str. 13.
Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, Berlin W., Schöneberger Ufer 21.
Deutscher Verein Arbeiterheim, Bethel bei Bielefeld.

---

*) Die Vereine betreiben zwar nicht unmittelbar die Siedlungstätigkeit, da sie aber die Gründung von Siedlungsunternehmungen in hervorragender Weise fördern und in dieser Richtung bereits Bedeutendes geleistet haben, sind sie als sehr wichtige Organisationen für das Siedlungswesen anzusehen, weshalb sie auch in vorliegendem Verzeichnis mit aufgeführt werden.

87-B12249

Carl Heymanns Verlag in Berlin W 8, Mauerstraße 43/44
Rechts- und Staatswissenschaftlicher Verlag

Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses

Erstes Heft: Vorwärts in der Wohnungsfrage!

Von Professor Dr. **C. J. Fuchs**, Tübingen, und Dr. **K. von Mangold**, Berlin

Preis 1 Mk. 1917 Preis 1 Mk.

Vorträge, gehalten bei der Gründung des Deutschen Wohnungsausschusses in Berlin am 19. November 1916. Mit einem Anhange, enthaltend einen Bericht über die Gründungsversammlung nebst 3 Anlagen.

Zweites Heft: Wohnungsnot bei Friedensschluß?

Von Dr. **R. Kuczynski**

Preis 1,80 Mk. 1917 Preis 1,80 Mk.

Der Verfasser gibt in seinem Werke ein Bild über die Erschütterungen, die auch der Wohnungsmarkt durch den Weltkrieg erfahren hat. Städte, die vor Kriegsausbruch unter einem qualvollen Wohnungsmangel litten, suchen heute unter großen Opfern ihre Hausbesitzer über Wasser zu halten. Städte, die in der letzten Friedenszeit ein reichliches Wohnungsangebot hatten, wissen heute nicht, wo sie ihre Bevölkerung unterbringen sollen. Mit der Rückkehr unserer Krieger wird die Nachfrage nach Wohnungen wachsen. Wo heute Ueberfluß an Wohnungen herrscht, werden vielfach wieder gesunde Verhältnisse eintreten. Wo schon heute das Angebot knapp ist, droht eine gefährliche Wohnungsnot. Hier das schlimmste zu verhüten, ist eine der wichtigsten und schwierigsten Aufgaben der Uebergangswirtschaft. Vorbedingung für eine glückliche Lösung ist eine genaue Kenntnis der Tatsachen.

Drittes Heft: Wohnungsfrage u. Übergangswirtschaft

Von Dr. **G. Albrecht**, Dr. **K. von Mangold** und Dr. **Rusch**

Preis 3 Mk. 1917 Preis 3 Mk.

Die Schrift verdankt ihren Ursprung den Arbeiten eines besonderen Ausschusses für die Uebergangswirtschaft, den der Deutsche Verein für Wohnungsreform eingesetzt hat, und enthält in erster Linie die in einzelnen Punkten erweiterten Berichte von Dr. Rusch und Dr. Albrecht, die in einer Sitzung dieses Ausschusses am 19. März d. J. erstattet wurden. Zur Ergänzung sind eine allgemeinere Abhandlung mit einigen grundsätzlichen Ausführungen und eine weitere Abhandlung, die einer Reihe einzelner Gesichtspunkte Rechnung tragen soll, hinzugefügt worden.

Viertes Heft: Die Wohnungsreform als Volkswille

Bericht über die Wohnungsreformkundgebung des Deutschen Wohnungsausschusses am 30. Oktober 1917 in Berlin. Mit einem Vortrag von Professor Dr. **C. J. Fuchs**

Preis 1,50 Mk. 1918 Preis 1,50 Mk.

Der Wohnungsausschuß veranstaltete am Abend des 30. Oktober eine große Kundgebung zugunsten baldiger durchgreifender Wohnungsreformmaßregeln und zur Bekämpfung der drohenden Wohnungsnot. Die von den Vertretern der zentralen Körperschaften und Organisationen gehaltenen Vorträge sind in dem soeben erschienenen Heft 4 der Schriften des Deutschen Wohnungsausschusses wiedergegeben.

Fünftes Heft: Neue Bauwirtschaft

Beitrag zur Verbilligung der Wohnungsbaukosten

Von Dr.-Ing. **Martin Wagner**

Preis 2,50 Mk. 1918 Preis 2,50 Mk.

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01584 8704

ARCHIV DES BADISCHEN LANDESWOHNUNGSVEREINS

Carl Heymanns Verlag in Berlin W 8, Mauerstraße 43/44
Rechts- und Staatswissenschaftlicher Verlag

Baupolizeirechtliche Vorschriften

Druckschriften Nr. 3 des Reichs- und Preußischen Staatskommissars für das Wohnungswesen

Preis 2,50 Mk. 1919 **Preis 2,50 Mk.**

Die Form der Bauordnungen in Preußen geht auf die ministeriellen Vorschriften vom August 1880 zurück. Die Anschauungen, die bei der Fassung der damaligen Vorschriften maßgebend waren, treffen heute nicht mehr zu, sodaß eine Nachprüfung der baupolizeilichen Bestimmungen notwendig wurde. Die Vorschriften behandeln Kleinhäuser, Mittelhäuser und geben den Entwurf einer Bauordnung, und Leitsätze für die baupolizeiliche Genehmigung von Leichtbauten während der Uebergangswirtschaft. Die Vorschriften sollen die Grundlage bilden zum Erlaß neuer Bauordnungen, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Anordnung der Bestimmungen einzuführen.

Die Sozialisierung der Baubetriebe

von

Martin Wagner,
Stadtbaurat, Dr. Ing.

Preis 4 Mk. 1919 Preis 4 Mk.

Verfasser prüft die Vorschläge, welche Kautsky in dem betreffenden Teile seiner „Richtlinien für ein sozialistisches Wohnungsprogramm" gemacht hat. Gegen Ueberlassung des Wohnungswesens an private Unternehmer, welche Kautsky überraschender Weise, vermutlich nur für eine Uebergangszeit, empfahl, macht er erhebliche Bedenken geltend. Aber auch mit der Errichtung von Wohnhäusern durch die Gemeinden in eigener Regie kann Verfasser sich wenig verbreiten. Eher leuchtet ihm Kautskys dritter Vorschlag ein, daß nämlich die Herstellung der Wohnungen nach den Plänen der Gemeinden und unter ihrer Leitung durch die Organisation der Bauarbeiter erfolgen soll. Kautsky hat sich darauf beschränkt, den Gedanken flüchtig zu umreißen und die nähere Ausführung den Praktikern überlassen. Dazu nun, daß die Ueberleitung von Kautskys Vorschlag in die Praxis sich zweckmäßig vollzieht, will Verfasser beitragen.

Gedruckt bei Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker, Berlin W 8.